



*Willkommen  
zu Hause*



# Geschichten rund um die WIRO



Leerstand weiter gesunken.



In Rostock angekommen.



Mit neuer Energie gewonnen.



In die Bundesliga gekämpft.



Schöne Wohnung gefunden.



Bestand bestens gepflegt.



Den Mietern viel bieten.

Ralf Zimlich  
Geschäftsführer



## *Sehr geehrte Geschäftspartner, sehr geehrte Kunden,*

*in der Öffentlichkeit war das Geschäftsjahr 2007 vom Wechsel an der Spitze der WIRO geprägt. Die zum Teil sehr emotionalen und vereinfachenden Medienberichte ließen leider in den Hintergrund treten, dass hier über 500 Menschen mit hohem Einsatz und großer Professionalität arbeiten. Und dass die WIRO nicht nur ein grundsolides, sondern auch sehr innovatives Unternehmen ist.*

*Die GmbH hat in der Wohnungswirtschaft einen guten Namen. Sie gilt als eines der leistungsfähigsten kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands. Bei den Betriebsvergleichen des Arbeitskreises großer Wohnungsunternehmen der Deutschen Immobilienwirtschaft erreicht sie regelmäßig Spitzenpositionen.*

*Die Leerstandsquote liegt bei sehr guten 5,7 Prozent. Die Verwaltungskosten pro Wohnungseinheit betragen 295 Euro pro Quadratmeter und sind damit 16 Prozent unter dem deutschen Durchschnitt. Der Umsatz stieg 2007 um drei Prozent.*

*Wir ernten damit die Früchte eines zu 99,8 Prozent sanierten Bestandes und unserer kundenfreundlichen Serviceangebote. Dazu gehörten im Jahr 2007 zum Beispiel besondere Angebote für die zunehmende Zahl der Studenten, aber auch für Familien und Senioren. Nicht zu vergessen unser eigenes Call- und Service-Center sowie vielfältige exklusive Mieter-*

veranstaltungen. Günstig wirken sich ebenfalls die verbesserten Rahmenbedingungen aus. Rostocks Einwohnerzahl steigt, die Wirtschaft verzeichnet nach den tief greifenden Umbrüchen der letzten Jahre wieder Zuwächse und die Wissenschaft boomt.

Unsere Nettokalt-Miete betrug 2007 im Durchschnitt 5,41 Euro pro Quadratmeter. Da die WIRO mit 36.000 Wohnungen rund ein Drittel aller Rostocker Wohnungen besitzt, beeinflusst sie nicht nur den Mietspiegel, sondern auch ganz wesentlich die Lebensqualität der Hansestädter. Unserer Verantwortung als gewichtiger Mitgestalter der Stadtentwicklung sind wir uns auch aus diesem Grund stets bewusst.

Im Mittelpunkt unserer Anstrengungen stehen die weitere Reduzierung des Leerstandes sowie der Forderungsrückstände. Die Betriebskosten wollen wir durch moderne Heizungsanlagen und effektivere Wärmedämmung senken. Verstärkt aber auch durch innovative Energietechnik. Um diese Schwerpunkte in noch besserer Qualität umsetzen zu können, werden wir das Baurückergeschäft reduzieren und uns künftig auf unser Kerngeschäft konzentrieren: auf die Wohnungswirtschaft.

Bei der Kreditpolitik berücksichtigen wir sehr aufmerksam die aktuelle Entwicklung an den Finanzmärkten, werden mehr variable Darlehen mit Zinssicherung abschließen, die Anzahl unserer Darlehen durch Zusammenlegung reduzieren sowie

Liquidität generieren und zur vorzeitigen Tilgung nutzen. Dadurch werden wir die Zinsaufwendungen weiter senken. Außerdem strukturieren wir unser Sicherheitsportfolio neu, so dass wir auch hier für die Zukunft gerüstet sind.

Im Interesse einer nachvollziehbaren und effizienteren Geschäftsführung werden wir Aufträge künftig nach öffentlichem Recht vergeben. Generell ist Transparenz für uns ein wichtiger Grundsatz. So erlangen wir Vertrauen, so können wir uns stabil entwickeln. Und so bleibt die WIRO ein verlässlicher Partner. Für die Stadt. Für die Mieter. Für die Kreditinstitute. Und für die einheimische Wirtschaft.



Ralf Zimlich  
Geschäftsführer



## Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführung

Bernhard Küppers bis 30.09.2007  
Ralf Zimlich ab 01.10.2007

### Aufsichtsrat

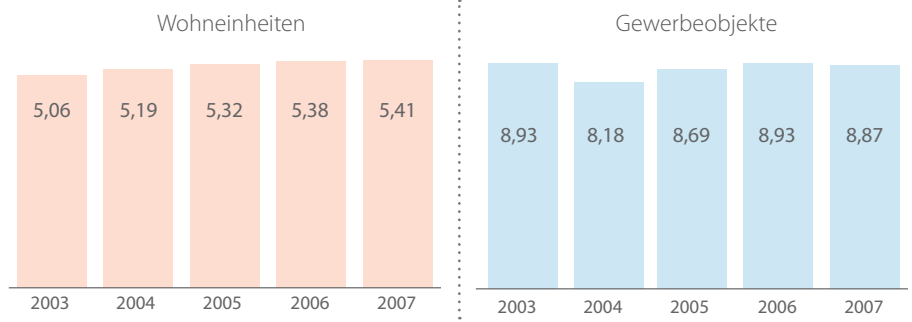
Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder (Vorsitzender)	Staatssekretär a. D., Oberbürgermeister a. D.
Doris Bernhard (stellv. Vorsitzende)	Betriebsratsvorsitzende WIRO (Arbeitnehmervertreterin)
Olaf Bauer	Maler (Arbeitnehmervertreter)
Heidrun Bluhm	Mitglied des Bundestages
Steffen Bockhahn	Student
Benno Freitag	Geschäftsführer ARA Gerüstbau GmbH
Frank Giesen	Rechtsanwalt
Thorsten Glomm	Klempner (Arbeitnehmervertreter)
Reinhard Knisch	Ingenieur
Detlef Langer	kaufmännischer Angestellter (Arbeitnehmervertreter)
Kay-Uwe Nissen	Rechtsanwalt
Rudolf Rinck	Geschäftsführer Unternehmensberatung
Jens Rosentreter	Sozialarbeiter (Arbeitnehmervertreter)
Ida Schillen	Senatorin für Schule, Kultur und Sport
Steffen Wandschneider	Rechtsreferendar



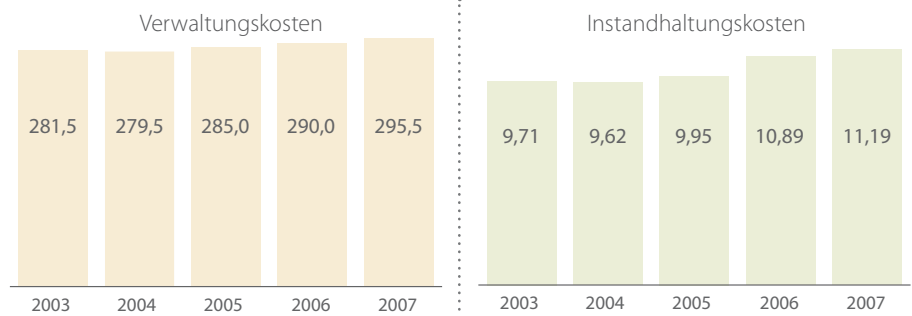
*Gut in Schuss - 99,8 Prozent des WIRO-Bestandes sind bereits saniert.*



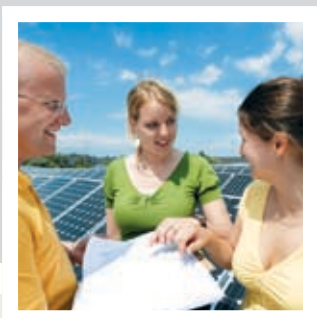
### Mieten | Durchschnitt in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat



### Kosten | Durchschnitt in Euro pro Wohneinheit und Jahr







Modern und umweltschonend.  
Die WIRO setzt verstärkt auf regenerative Energien.

### Konsolidierte Unternehmen (eigene Anteile)

#### WIRO

Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

#### RGS

Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Wohnungsbau mbH

94 %

#### PGR

Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH

85 %

#### SIR

Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH

100 %

#### GWR

Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG

50 %

### Bestandsstruktur

	2003	2004	2005	2006	2007
Wohneinheiten	33.487	33.577	36.038	35.934	35.994
Gewerbeobjekte	606	605	666	684	705
Sonderobjekte	0	16	26	26	28
Stellplätze	7.142	7.799	8.346	8.435	9.152
Fahrradboxen	425	483	541	601	643
Jugendwohnheimplätze	516	516	509	509	509
Ferienwohnungen	6	6	6	6	6
Turnhallen	7	7	8	8	8
Theater	1	1	1	1	1
Schwimmhalle	1	1	1	1	1
Schießhalle	1	1	1	1	1
Parkhäuser	4	4	4	4	5
Schwimmsteganlagen	0	0	2	3	3
Tennisplätze	1	1	2	2	2
Kindertagesstätte	1	1	1	1	1
angepachtete Objekte	2.516	2.508	17	12	11
Eigentumswohnungen	3.573	3.585	3.586	3.667	3.668

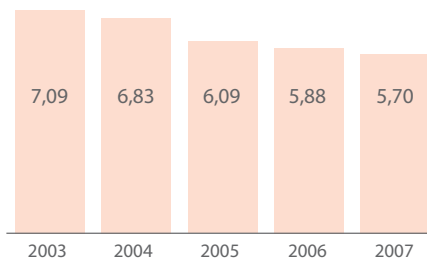
### Bestandsstruktur (Auswahl)

	1990	2007
Wohneinheiten	47.789	35.994
Gewerbeobjekte	1.414	705
Stellplätze	691	9.152

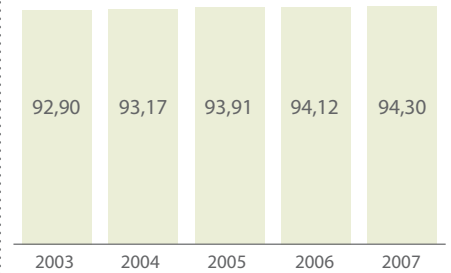


### Vermietungsstand in Prozent

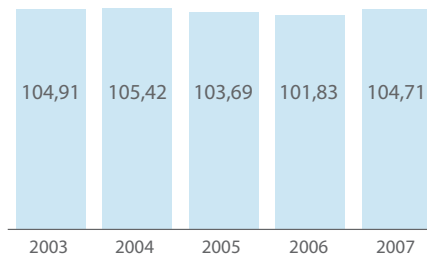
#### Leerstandsquote



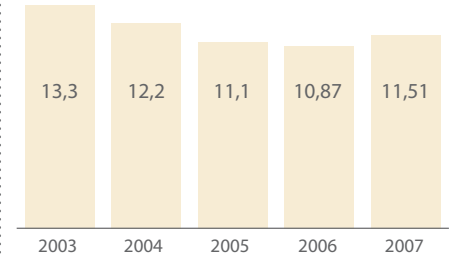
#### Vermietungsquote



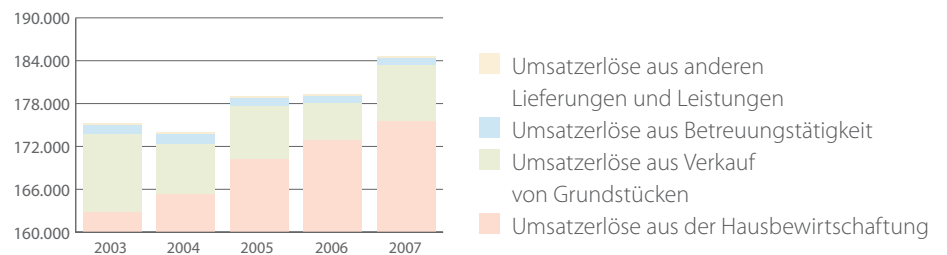
#### Vermietungs-Kündigungsquote

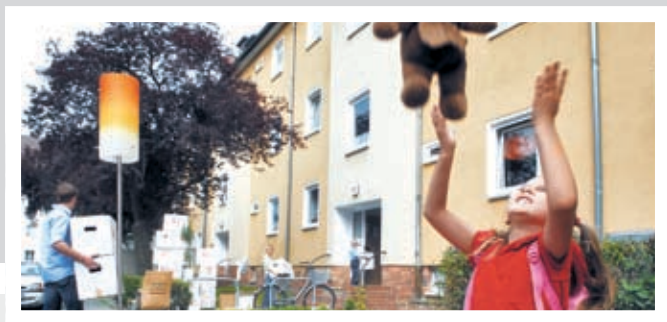


#### Fluktuationsquote



### Umsatzentwicklung in T€





Endlich Zuhause - bei der WIRO  
findet jeder eine Wohnung zum  
Wohlfühlen.

### Erfolgs-, Finanz- und Bilanzkennzahlen

	2003	2004	2005	2006	2007
Umsatz Hausbewirtschaftung (T€)	175.173,3	173.936,7	170.200,4	172.911,2	175.512,6
Ergebnis nach Steuern (T€)	1.591,5	3.321,8	3.968,9	4.559,6	- 2.258,6
EBITDA (T€)	89.888,5	94.614,3	87.562,2	85.943,6	88.683,3
Bilanzsumme (T€)	1.598.992,7	1.615.869,8	1.722.828,5	1.695.283,3	1.679.941,2
wirtschaftliches Eigenkapital (T€)	349.619,9	354.139,4	354.673,8	356.319,9	357.738,1
Anlagevermögen (T€)	1.461.296,8	1.475.030,8	1.473.080,9	1.452.478,0	1.440.033,2
Anlagendeckungsgrad I	23,9 %	24,0 %	22,3 %	22,7 %	23,0 %
Anlagendeckungsgrad II	99,2 %	103,3 %	102,9 %	102,7 %	103,1 %
Eigenkapitalquote	21,7 %	21,9 %	20,6 %	21,0 %	21,3 %
Eigenkapitalrentabilität	0,5 %	1,2 %	1,5 %	1,7 %	-0,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	3,4 %	3,5 %	3,6 %	3,5 %
Liquidität 1. Grades	3,8 %	3,3 %	9,6 %	3,5 %	1,6 %
Liquidität 2. Grades	66,5 %	68,8 %	53,2 %	44,4 %	47,3 %
Liquidität 3. Grades	135,7 %	154,5 %	152,3 %	150,5 %	164,1 %



## Jean Eggert

*Mitarbeiterin Vermietung*

### Leerstand weiter gesunken.

”

Ich bin mit Leib und Seele in der Wohnungsvermietung tätig. Aber im Sommer 2007 hat die Arbeit nicht immer Spaß gemacht. Da stand viel in der Zeitung, was nicht stimmte. Meine Kollegen und ich erlebten jeden Tag, dass die Wohnungsinteressenten sehr verunsichert waren. Aber wir haben durchgehalten und uns noch mehr angestrengt. Und am Jahresende hatten wir dann doch eine tolle Leerstandsquote. Gerade mal 5,7 Prozent. Das ist weit unterm deutschen Durchschnitt. Darauf sind wir stolz.



# Inhaltsverzeichnis

## Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
und des Konzerns

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	18
2. Stammkapital / Konsolidierungskreis / Beteiligungen	18
3. Geschäfts-/Umsatzentwicklung	20
a   Tätigkeitsfelder	20
aa   Wohnungswirtschaft	20
ab   Grundstückswirtschaft	22
b   Investitionen	23
c   Finanzierung	24
d   Personal-/Sozialbereich	24
4. Änderungen rechtlicher Grundlagen	25
5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns	26
a   Vermögenslage	26
b   Finanzlage	29
c   Ertragslage	31
6. Wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	32
7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres und voraussichtliche Entwicklung	33

## Jahresabschluss

für die WIRO und für den Konzern

Bilanz der WIRO zum 31.12.2007	38
Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007	40
Konzernbilanz zum 31.12.2007	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007	44

## Zusammengefasster Anhang

für den Konzern und die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2007

A. Allgemeine Angaben zum Konzern	48
B. Konsolidierungsgrundsätze	48
C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	49
D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	51
I. Bilanz der WIRO und des Konzerns	51
II. Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns	53
E. Sonstige Angaben	55

## Anlagen zum Anhang

1a   Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO	60
1b   Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit	62
1c   Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeit	62
2a   Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) des Konzerns	64
2b   Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeit	66
2c   Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeit	66
Konzern-Eigenkapitalspiegel 2007	68
Kapitalflussrechnung des Konzerns der WIRO	68

## Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	72
--	----

## Bericht

des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates	76
----------------------------	----

A photograph showing three men on a construction site. They are wearing hard hats (red, blue, and orange) and are looking at a large set of blueprints held by one of the men. The background shows a building under construction with scaffolding and a clear blue sky.

## Ralf Zimlich

*Geschäftsführer*

### In Rostock angekommen.

”

Geschäftsführer der WIRO zu werden bedeutete für mich nicht nur eines der größten Unternehmen der Branche leiten zu dürfen. Es hieß auch sich auf eine fremde Stadt einzulassen, neue Aufgaben wahrzunehmen und jede Menge Erwartungen zu erfüllen. Erwartungen des Gesellschafters, der Mieter, der Geschäftspartner und nicht zuletzt auch der Mitarbeiter. Die ersten Monate habe ich in einem WIRO-Hochhaus gewohnt. Besser hätte ich unsere Kunden, viele Kollegen, wie die Concierge, den Hausmeister und die Verwalter, aber auch den Wohnungsbestand nicht kennen lernen können. Inzwischen bin ich selbst ein Rostocker. Und angekommen.





# Zusammengefasster Lagebericht

der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH und des Konzerns

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Wirtschaftsjahr 2007 war deutschlandweit geprägt von einer Steigerung der durchschnittlichen gesamtwirtschaftlichen und preisbereinigten Bruttowertschöpfung von 2,9 % aller Wirtschaftsbereiche. Dabei entfiel auf den Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistung eine Steigerung von 3,1 %. Dies macht deutlich, welche strukturelle und wirtschaftliche Bedeutung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Deutschland zukommt. Das Wirtschaftswachstum in 2007 war robust, blieb aber etwas hinter dem hohen Wachstum des Jahres 2006 zurück. Die Erwerbstätigkeit erreichte seit der Wiedervereinigung einen Höchststand und die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt so stark an wie zuletzt Mitte der neunziger Jahre.

Zudem war das Jahr 2007 auch das Jahr, in dem die Unternehmenssteuerreform 2008 durch die letzte Zustimmung vom Bundesrat verabschiedet wurde und am 1. Januar 2008 in Kraft trat. Dem Jahr 2007 wird ein Jahr folgen, das von erheblichen Veränderungen für alle Steuerpflichtigen geprägt ist. Ziel der Bundesregierung ist

eine Steuerentlastung von rund 30 Mrd. EUR. Im Mittelpunkt stand im vorangegangenen Jahr zudem der langfristige Rückgang der Arbeitslosenzahlen in der gesamten Bundesrepublik. Im Monat Februar 2008 betrug die Arbeitslosenquote in der Hansestadt Rostock 15,5 % (Februar 2007: 17,6 %).

Mit nahezu 200.000 Einwohnern ist Rostock die größte Stadt und zugleich das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns, das nach vielen Jahren des Bevölkerungsrückganges wieder einen Zuwachs verzeichnen konnte. Gründe dafür waren u. a. die steigende Zahl von Studenten der verschiedenen Rostocker Hochschulen, die Stärkung Rostocks als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sowie eine Zunahme des Angebots an attraktivem Wohnraum und an hochwertigen Baugrundstücken innerhalb des Stadtgebietes. Für den Rostocker Wohnungsmarkt bedeutet die stetig wachsende Einwohnerzahl sehr gute Entwicklungs- und Zukunftschancen.

Der Rostocker Wohnungsmarkt verfügt insgesamt über rd. 115.000 Wohnungen in allen Wohnformen, wovon rd. 75.000 Woh-

nungen von Großvermietern (sieben Genossenschaften, staatliche Stellen und die WIRO) verwaltet und vermietet werden. Die WIRO fungiert dabei als Marktführerin hinsichtlich der Wohnungsanzahl und des Modernisierungsgrades der Wohnungen. Der nachfrage-, qualitäts- und modernisierungsbedingte Leerstand bei Geschosswohnungen beläuft sich in Rostock auf ca. 8,5 %. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades der Mietwohnungen in der Hansestadt haben Interessenten einen hohen Anspruch an Qualität und Service bei einem gleichzeitig angemessenen und sozial verträglichen Mietniveau. Die Nachfrage nach erschlossenen bauträgerfreien Baugrundstücken für Eigenheime ist abhängig vom Standort relativ gut. Dem gegenüber steht eine geringe Nachfrage nach Bauträgereigenheimen und Eigentumswohnungen.

Folgt man den Beurteilungen der »Empirica« wie auch der »Bertelsmannstiftung«, so erwartet Rostock mittel- und langfristig eine positive Entwicklung hinsichtlich der Einwohnerzahl, der Arbeitsplätze und des Wohnungsmarktes.

## 2. Stammkapital / Konsolidierungskreis / Beteiligungen

Mutterunternehmen des Konzerns ist das Wohnungsunternehmen WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz und Tätigkeitsgebiet in Rostock.

Nachdem der Gesetzgeber die entsprechenden Maßnahmen von der Grunderwerbsteuer freigestellt hat, ist die ROGWO Rostocker Gesellschaft für Wohnungen und Eigentum mbH mit Verschmelzungsvertrag vom 18.08.2005 nach den Vorschriften des

Umwandlungsgesetzes mit der WIRO fusioniert worden. Die GEWOBA Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen, die einen Anteil von 6 % an der ROGWO hielt, bekam im Austausch mit einer entsprechenden Stammkapitalerhöhung bei der WIRO eine Beteiligung an der WIRO in Höhe von 100,00 €. Diesen Stammkapitalanteil hat die WIRO selbst zurückerworben. In Verbindung mit der Euromstellung wurde das

Stammkapital durch weitere 29.322.480,00 € durch Entnahme aus der Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG auf insgesamt 60.000.100,00 € erhöht.

## Das Stammkapital wird wie folgt gehalten:

von der Hansestadt Rostock ein Anteil von	59.999.900,00 €
von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ein stimmrechtsloser Anteil in Höhe von	200,00 €

## In den Konzernabschluss sind einbezogen:

Gesellschaft	Gesellschafter	Anteile	Stammkapital
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH	Hansestadt Rostock	100 %	60.000 T€
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH	WIRO	94 %	1.000 T€
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	WIRO	85 %	1.023 T€
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH	RGS	5 %	1.023 T€
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH	WIRO	100 %	250 T€
GWR Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG	WIRO	50 %	-

## Nicht konsolidierte Beteiligungen der WIRO bestehen wie folgt:

nicht einbezogene Unternehmen	Beteiligungsquote in %	Buchwert in €	Begründung
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock (WTF)	25	250.000,00	kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach §§ 290 i.V. mit 271 HGB
Lighthouse Park Rostock Development GmbH, Rostock	50	1,00	keine dauernde Verbindung nach § 271 Abs. 1 HGB
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG, Kommanditanteil	100	10.000,00	Kommanditanteil ist nicht zu konsolidieren
GbR Kuhstraße	34,6	1,00	untergeordnete Bedeutung nach § 296 Abs. 2 HGB

## Die SIR als konsolidierte Tochter der WIRO hält ihrerseits folgende nicht konsolidierte Beteiligungen:

Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co.	13,8 %
Verwaltung Urbana Teleunion Rostock GmbH	22,8 %
AVV Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG Hamburg	1 %

Mit den beiden zuerst genannten Gesellschaften besteht kein Mutter-Tochter-Verhältnis nach § 290 i. V. mit § 271 HGB, bei der AVW wird nur ein Kommanditanteil gehalten.

Seit Februar 2003 ist die WIRO mit 25 % am Stammkapital von 1,0 Mio. € an der »Rostock Business« Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH beteiligt. Das Unternehmen erwirtschaftet Jahresüberschüsse. »Rostock Business« ist nicht konsolidiert.

In den letzten Jahren hat sich die WIRO mit 50 % am Stammkapital von 168 T€ an der Lighthouse Park Rostock Development GmbH engagiert. Der Beteiligungsbetrag ist mit 83.999,00 € wertberichtigt. Es ist ein Antrag zur Auflösung der Gesellschaft gestellt. Die Gesellschaft ist nicht konsolidiert.

An der Tiefgaragen Kuhstraße GbR (Objektbewirtschaftung für 30 Stellplätze zum WIRO-Bürogebäude) hält die WIRO 34,6 %.

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die WIRO rd. 980 Wohnungen als »sale and

lease back« - Maßnahme veräußert. Der Erwerber der Wohnungen ist entsprechend dem Finanzierungsmodell die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG. Persönlich haftende Gesellschaft ist die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH in Rostock. Die WIRO ist alleinige beschränkt haftende Kommanditistin mit einem Kapitalanteil von 10,0 T€. Das Finanzgeschäft und insbesondere die Zinskonditionen sind auf 15 Jahre angelegt.

### 3. Geschäfts-/Umsatzentwicklung

#### a | Tätigkeitsfelder

##### aa | Wohnungswirtschaft

Ein Kerngeschäft des WIRO-Konzerns ist die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, Fremdverwaltung und die Verwaltung von Wohnungseigentum. Der

WIRO-Konzern bewirtschaftete zum Jahresende durch die WIRO und die RGS (Treuhandvermögen) nebenstehend aufgeführte Bestände:

Eigene Bestände		
	2007	2006
Wohnungen	36.019	35.959
gewerbliche Einheiten	738	715
Garagen/Stellplätze	9.152	8.435

Fremde Bestände		
	2007	2006
verwaltete Wohnungen	528	547
gewerbliche Einheiten	46	52
Stellplätze/Garagen	43	57
Großparkplätze	0	64

Daneben erbringt der Konzern für 3.609 (davon eigene 1.948) Wohnungen, 24 Gewerbeeinheiten und 210 Stellplätze Betreuungsleistungen nach den Vorschriften des

Wohnungseigentumsgesetzes. Die Veränderung in den Fremdbeständen der Großparkplätze resultiert aus einer Umgliederung in die eigenen Bestände.

Neben diesem Bestand werden folgende Objekte im Eigentum gehalten:

Wohnheime für Auszubildende mit insgesamt 509 Plätzen	2	Schwimmhalle	1
Verwaltungsgebäude	2	Schießsportanlage	1
Bauhof	1	Kindertagesstätte	1
Turn- und Sporthallen	8	Parkhäuser mit insgesamt 1.702 Stellplätzen	5
Tennisanlagen	2	die »Kleine Komödie« in Warnemünde	

Wohnungsmieten werden in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage eines akzeptierten Mietenspiegels erhoben und sind im Verhältnis zum Vorjahr stabil geblieben. Der WIRO-Konzern differenziert bei der Gestaltung seiner auf dem Mietenspiegel basierenden Durchschnittsmieten nach seinem Versorgungsauftrag und seinen Möglichkeiten am Markt. Mietveränderungen wurden im zulässigen Rahmen nach Fertigstellung von Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und werden regelmäßig im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches der Inflationsraten durchgeführt. Die Durchschnittsmieten der WIRO werden unter Berücksichtigung des Wohnwertes der Wohnungen als sozial verträglich bewertet. Hinzu kommen die Betriebskosten, die durch die modernisierungsbedingt relativ niedrigen Energiekosten geprägt sind. Die Mieten auf dem Rostocker Wohnungsmarkt sind im Verhältnis zum Vorjahr stabil geblieben.

Die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter wird grundsätzlich als positiv beurteilt. Für den gewerblichen Bereich gilt dies nur bedingt. Dem Entstehen von Mietrückständen wirkt der WIRO-Konzern mit erfolgsorientierter Vermietung, qualifizierter Mieterberatung auch durch ausgebildete Sozialarbeiter und mit intensiven Mahnverfahren entgegen. Dadurch werden Mietausfälle seit Jahren in vertretbaren Grenzen

gehalten. Die Mietforderungen reduzieren sich durch Saldierung von Abschreibungen und Wertberichtigungen, welche im Geschäftsjahr 2007 erstmalig niedriger sind als in den vorangegangenen Geschäftsjahren. Im Ergebnis war das Mietausfallrisiko mit 390,1 T€ berücksichtigt worden.

Der strukturelle Leerstand bei den vermietbaren Wohnungen des WIRO-Konzerns liegt bei 5,70 % (Vorjahr 5,79 %) mit weiterhin abnehmender Tendenz. Betroffen sind vor allem größere Wohnungen, die nur mit erheblichem Aufwand zu vermieten sind. 1- und kleinere 2-Raum-Wohnungen stehen dagegen nicht immer ausreichend zur Verfügung. Ebenso sind höhergeschossige Wohnungen ohne Aufzug tendenziell nur mit Abschlägen zu vermieten und auch auf dem Rostocker Wohnungsmarkt bestimmt die Lage im Stadtgebiet immer mehr Nachfrage und Preis.

Die Vermeidung bzw. Verminderung von Ertragseinbußen erfordert außerordentlich hohe Vermietungs- und Betreuungsleistungen. Die Leerstandssituation und damit die Ertragssituation haben sich bereits vor Abschluss der restlichen Modernisierungstätigkeit verbessert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich im Geschäftsjahr die Leerstandssituation bei den Wohnungen sowohl von der stichtagsbezogenen Anzahl der mieterlösfreien Wohnungen als auch vom ertragsmäßigen

Volumen bei der WIRO wiederum leicht positiv entwickelt.

Im Geschäftsjahr sind gegenüber der WIRO selbst 4.139 Kündigungen (2006: 3.878) ausgesprochen worden. Der Grad der Anschlussvermietung lag bei 104,71 % (2006: 101,84 %).

Die mit dem Begriff Hartz IV verbundenen arbeitspolitischen Maßnahmen haben sich kaum auf die Geschäftstätigkeit ausgewirkt. Zu verzeichnen waren Nachfrageerhöhungen bei Kleinwohnungen sowie eine vorübergehende Erhöhung der Mietforderungen, die durch intensive Betreuung der betroffenen Personen und Systematisierung der Zahlungswege mehr als ausgeglichen werden konnte. Die Situation ist zwischenzeitlich schwieriger geworden. Im Interesse der Betroffenen bemüht sich die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Rostock und somit auch die WIRO, die Probleme sozialer, wirtschaftlicher, juristischer und insbesondere verwaltungstechnischer Art mit der Stadtverwaltung und dem Hanse-Jobcenter einzelfallbezogen in direkten Gesprächen unkompliziert zu lösen.

Nebenfelder des Kerngeschäftes »Wohnungswirtschaft« nehmen Tochtergesellschaften wahr:

Die PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH bewirtschaftet in der Hansestadt die von ihr finanzierten und errichteten Parkleitsysteme. Zusätzlich betreut die PGR auf

der Basis von Pachtverträgen vier Parkhäuser und drei Schwimmsteganlagen für die WIRO sowie verschiedene Parkeinrichtungen für die Hansestadt Rostock. Die PGR hat per 31.12.2007 fünf operative Mitarbeiter, ansonsten wird sie von der WIRO geschäftsbesorgt.

Die SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH ist 2001 gegründet worden, um Serviceleistungen wohnungsorientierter Art mit Ausnahme handwerksrechtlicher Leistungen für den Immobilienbesitz der WIRO zu erbringen. Zum Angebot der SIR gehören ergänzend zu den Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegeleistungen des Regiebetriebes der WIRO verschiedene

auf die Mieterhaushalte ausgerichtete Dienstleistungen, wie z. B. Conciergedienste für die WIRO-Hochhäuser, Reinigungsdienste für Gemeinschaftsflächen und die Bewirtschaftung bzw. Betreuung von Sportanlagen. Die SIR beschäftigt inzwischen 48 operative Mitarbeiter/-innen (per 31.12.2007). Auch sie wird ansonsten durch die WIRO geschäftsbesorgt.

#### ab | Grundstückswirtschaft

Im Kerngeschäft »Grundstückswirtschaft« werden folgende Geschäftsfelder bearbeitet:

Privatisierung von Anlagevermögen durch Verkauf,  
Entwicklung von neuen wohnungs- und gewerbeorientierten Baugebieten inklusive der Erschließungsmaßnahmen,  
Kooperation bzw. Geschäftsleitung bei den maßnahmeorientierten Beteiligungsgesellschaften,  
Vertrieb von bauträgerfreien, insbesondere erschlossenen Eigenheimgrundstücken und selbst entwickelten Eigenheimen,  
Maßnahmen von Städtebauförderungs- und Stadtsanierungsmaßnahmen etc.

Die RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH ist als Sanierungsträger der Hansestadt Rostock für das Sanierungsgebiet »Stadtzentrum Rostock« tätig. Sie ist insofern treuhänderischer Verwalter von Städtebauförderungsmitteln. Zusätzlich wickelt sie auf gleicher Basis geförderte Wohnumfeldprogramme, EU-Projekte und Erschließungsmaßnahmen ab. Daneben ist sie als Bauträger für Reiheneigenheime tätig. Die WIRO selbst kooperiert mit der RGS bei der Durchführung von Erschließungs-

maßnahmen, beispielsweise bei der Erschließung der Holzhalbinsel. Die Kapazitäten der RGS waren auch in 2007 voll ausgelastet.

Die GWR wird zu je 50 % von der WIRO und zu 50 % von der Baltic Bau Contor Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Rostock, gehalten. Es erfolgte Ende 2007 eine Kündigung der Baltic Bau Contor Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Rostock, diese wurde jedoch nicht wirksam. Die WIRO GmbH hat im März 2008 mit der Baltic Bau Contor Gesellschaft für Projekt-

entwicklung mbH, Rostock, eine einvernehmliche Regelung zur Beendigung der Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) erzielt. Die GWR ist quotall in der WIRO-Konzern-Bilanz konsolidiert. Aufgrund einer Sonderprüfung des Landesrechnungshofes M-V im Geschäftsjahr 2007 hat die WIRO in Abstimmung mit ihrem Gesellschafter alle eventuellen Risiken durch Rückstellungsbildung in Höhe von 2.169,2 T€ und eine Wertberichtigung in Höhe von 2.542,1 T€ im außerordentlichen Aufwand berücksichtigt.

Die WIRO verfügt über rd. 200 sich im Vertrieb befindliche bauträgerfreie erschlossene Eigenheimgrundstücke im Marinegelände Gehlsdorf. Im Geschäftsjahr 2008 hat die WIRO mit der Neuordnung der Baugrundstücke begonnen, um die Verkaufsaktivitäten zu forcieren. Die entsprechenden Anträge dazu sind gestellt.

Die rd. 18 ha Grundstücksfläche im Baugebiet »Am Kalverrad« in Lichtenhagen werden in 2008 in die Erschließung gehen, der Vertrieb ihrer Eigenheimgrundstücke wird sich zügig anschließen. Die Nachfrage zu diesem Baugebiet ist ausgesprochen hoch.

Für die rd. 130 ha im zukünftigen Baugebiet Biestow »Kringelgraben« wurden im Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. Grün Ausgleichsgebiet ausgewiesen. Die weitere Vorgehensweise zu diesem Gebiet befindet sich in der Überprüfung.

Die WIRO und ihre Beteiligungsgesellschaften erfüllen als »öffentlichen Zweck« im Sinne der Kommunalverfassung die Pflichtaufgabe der Kommune zur Grundstücksbevorratung.

Aus dem Umlaufvermögen wurden rd. 31.816,10 m<sup>2</sup> erschlossene bauträgerfreie Baulandflächen mit Erlösen von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €) veräußert. Bilanziell wurde der Verkauf von 7 Eigenheimen er-

fasst, weitere Verkäufe von 7 Eigentumswohnungen werden ebenfalls in 2007 ertragswirksam.

Die Entwicklungs- und Zukunftschancen für den Wohnungsmarkt Rostocks werden allgemein sehr positiv beurteilt.

## b) Investitionen

Die Stärke der WIRO selbst ist die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes, dessen Vollmodernisierung bis auf restliche Arbeiten in den Außenanlagen und bei gewerblichen Einrichtungen grundsätzlich abgeschlossen ist:

	31.12.2007	
	Anzahl WE	%
vollständig modernisierte Wohnungen bis 2007	35.946	99,9
Verkaufsobjekte u.a.	48	0,1
	35.994	100,0

In Verbindung mit den Maßnahmen zum »Stadtumbau Ost« (ISEK) sollen in der Hansestadt Rostock insgesamt bis zum Jahr 2009 rund 2.800 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Die WIRO selbst hatte in den Geschäftsjahren 2003 und 2004 durch horizontalen Rückbau, Abbruch und Zusammenlegung ihren Wohnungsbestand um rund 646 Wohnungen verringert.

Die WIRO aktivierte im Geschäftsjahr 12,6 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) in die Grundstücke des Anlagevermögens. Darin enthal-

ten ist der Neubau des Parkhauses »Universitätsklinikum«. Grundstückskosten sind in Höhe von 0,25 Mio. € enthalten. Im Umlaufvermögen sind Grundstückskosten in Höhe von 0,05 Mio. € angefallen. Weiterhin wurden 3,8 Mio. € für Erschließungsmaßnahmen aufgewendet, insbesondere für die Erschließung der Holzhalbinsel. Für die Baumaßnahmen Eigenheime »Lifestyle« wurden 1,1 Mio. € investiert. Die Investitionen der integrierten Unternehmen beliefen sich ohne solche im Treuhandvermögen auf insgesamt 0,14 Mio. €.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 307,0 T€ und für die technischen Anlagen 2.171,8 T€, vorrangig für die Anschaffung ca. 90.000 Rauchmeldern, ausgegeben.

Der Konzern investierte somit insgesamt 20,4 Mio. € (Vorjahr: 14,8 Mio. €).

## c | Finanzierung

Die Finanzierung der objektorientierten Investitionen im Geschäftsjahr erfolgte - wie in der Wohnungswirtschaft üblich - durch neue langfristige dinglich abgesicherte Kreditaufnahmen größtenteils in Form von zinsgünstigen KfW- und Landesdarlehen und aufgrund der allgemeinen Fördermittel- und Kapitalmarktsituation verstärkt durch Eigenkapital.

Die langfristigen Verbindlichkeiten des Konzerns gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhte sich im Geschäftsjahr saldiert um 18,5 Mio. €. Einhergehend konnten dadurch kurzfristige Darlehen abgelöst werden.

Dem WIRO-Konzern sind per Ultimo insgesamt Kreditlinien in Höhe von 92,0 Mio. € eingeräumt, die auch außerhalb des Umlaufvermögens als Zwischenfinanzierungsmittel für die Modernisierungs- und Neubauprogramme sowie zur Finanzierung der Aufgaben der Beteiligungsgesellschaften eingesetzt werden. Für Avale stehen weitere 2,1 Mio. € zur Verfügung.

Die Neuvereinbarungen zur Höhe des jeweiligen Zinsfußes bei Auslauf der jeweiligen Zinsbindungsfrist für die fast ausschließlich vereinbarten Annuitätendarlehen waren problemlos zu treffen, wobei festzustellen ist, dass viele Banken trotz

steigender Immobilienpreise weiterhin die Beleihungswerte auf dem in den beiden Vorjahren fixierten niedrigen Niveau belassen. Der durchschnittliche Kapitalkostensatz für die Gesamtsumme der langfristigen Verbindlichkeiten der WIRO erhöhte sich zum Vorjahr um 0,15 % auf durchschnittliche 4,54 %. Die WIRO hat fast ausschließlich zur Finanzierung ihres Immobilien-Anlagevermögens insgesamt rd. 2.200 Darlehensverträge abgeschlossen.

## d | Personal-/ Sozialbereich

Die WIRO selbst ist bereits in 1997 nach DIN EN ISO 9002 zertifiziert worden. Das abgeschlossene Geschäftsjahr hat durch Rationa-

lisierungen, Strukturveränderungen und damit verbundene neue Arbeitsaufgaben weitere Leistungssteigerungen von allen

Mitarbeiter/-innen verlangt. Fachspezifische Weiterbildungen für 350 Mitarbeiter fanden bei der WIRO in 104 Maßnahmen statt.

Der WIRO-Konzern beschäftigte am 31.12.2007 folgende Mitarbeiter/-innen:

Mitarbeiter/-innen	männlich	weiblich	Gesamt	davon teilzeitbeschäftigt
kaufmännische	61	215	276	56
technische	14	9	23	2
gewerbliche	198	53	251	11
Auszubildende	9	22	31	-
<b>Gesamt</b>	<b>282</b>	<b>299</b>	<b>581</b>	<b>69</b>

Der Betriebsrat der Muttergesellschaft besteht aus 11 Personen, davon ist eine freigestellt. Dem Wirtschaftsausschuss gehören fünf Mitarbeiter/-innen an. In die Jugendvertretung wurden drei Auszubildende bzw. jugendliche Mitarbeiter/-innen gewählt. Dem

Betriebsrat der RGS gehören drei Mitarbeiter/-innen an. Die Mitarbeiter der SIR wählten 2005 erstmalig ihren 3-köpfigen Betriebsrat. Seit 2004 besteht auch ein Konzernbetriebsrat.

Das Auslaufen der großen Modernisierungsprogramme Ende 2004/2005 bei der

WIRO erforderte eine deutliche Rückführung der Leistungskapazitäten. Die Maßnahmen zur Strukturveränderung waren seit Längerem eingeleitet. Dem zusätzlichen finanziellen Aufwand war bilanziell Rechnung getragen worden.



Die Anzahl der Mitarbeiter/-innen ist bei der WIRO selbst vom 01.01.2002 bis 01.01.2008 von 547 auf 498 gesunken. Mit 25 Mitarbeiter/-innen laufen 2007 Verträge zur Altersteilzeit. Zur Vermeidung betriebsbedingter Kündigungen wurden 2007 mit 3 Mitarbeiter/-innen Teilzeitvereinbarungen abgeschlossen. Die WIRO beschäftigte 2007 von März bis September 22 Gartenarbeiter als Saisonkräfte.

Betriebsrat und Geschäftsführung der WIRO haben eine Betriebsvereinbarung ab-

geschlossen, wonach die Wochenarbeitszeit ab 01.04.2006 ohne Lohnausgleich um eine Stunde verlängert wird, das Unternehmen jedoch gegenläufig auf der Basis eines abgestimmten Personalstrukturprogramms auf betriebsbedingte Kündigungen verzichtet. Die Vereinbarung hat eine Laufzeit bis 30.06.2008.

## 4. Änderungen rechtlicher Grundlagen

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung am 20.09.2007 wurde der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Änderungen betreffen unter anderem die Teilnahme des Aufsichtsrates an den Gesellschafterversammlungen, die Zulassung der Bildung von Ausschüssen sowie die Überarbeitung der Geschäftsweisung für die Geschäftsführung. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 10.10.2007.

Laufende Rechtsstreitigkeiten der Gesellschaft bestehen im Zusammenhang mit der

Kündigung des ehemaligen Geschäftsführers Herrn Bernhard Küppers. Dieser wurde zum 30.09.2007 als Geschäftsführer der WIRO abberufen, sein Arbeitsvertrag wurde ebenfalls zum 30.09.2007 beendet. In diesem Zusammenhang kam es zu einer Kündigungsschutzklage Bernhard Küppers ./. WIRO. Von der WIRO zu erwartende Risiken sind durch Rückstellungsbildung in entsprechender Höhe bilanziell und wirtschaftlich abgedeckt. Hinsichtlich diverser möglicher Pflichtverletzungen

des ehemaligen Geschäftsführers sind die Rechtsanwälte des Gesellschafters tätig, seitens der WIRO sind keine Rechtsstreitigkeiten angestrebt worden. Im Zusammenhang mit den in den Vorjahren im Vermögen der Gesellschaft geführten Mietkautionen ermittelt die Staatsanwaltschaft wegen Veruntreuung direkt gegen den ehemaligen Geschäftsführer.

## 5. Wirtschaftliche Lage des Konzerns

### a | Vermögenslage

Die Konzernbilanz weist unter Kürzung der aktivisch und passivisch ausgewiesenen eigenen Anteile in Höhe von 184,1 T€ nach Fristigkeiten gegliedert folgende Struktur aus:

Vermögenslage				
	31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%
<b>mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>				
Anlagevermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.468.780,9		1.481.694,1	
Beteiligungen	620,7		704,7	
	1.469.401,6		1.482.398,8	
Umlaufvermögen				
langfristige Teile des Umlaufvermögens	120.330,3		119.959,0	
	<b>1.589.731,9</b>	<b>92,9</b>	<b>1.602.357,8</b>	<b>92,8</b>
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>				
Grundstücke	51.349,2		54.692,4	
unfertige Leistungen, Vorräte	45.432,7		43.688,1	
Forderungen	21.818,6		21.497,1	
flüssige Mittel/Bausparguthaben	2.193,4		3.946,1	
	120.793,9	7,1	123.823,7	7,2
	<b>1.710.525,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.726.181,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Stammkapital	60.000,1		60.000,1	
Rücklagen	237.888,0		237.333,5	
Konzernrücklage	75.850,8		65.395,7	
Anteile fremder Gesellschafter	192,7		192,7	
Sonderrücklage aus Investitionszulage (einschließlich Sonderposten)	44.581,2		48.581,2	
	<b>418.512,8</b>	<b>24,5</b>	<b>411.503,2</b>	<b>23,9</b>
<b>Fremdkapital</b>				
mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.288,9		41.332,0	
Dauerschulden	1.207.181,7		1.191.659,5	
	1.220.470,6	71,3	1.232.991,5	71,4
kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	6.803,9		1.933,3	
Darlehen	6.783,2		11.113,7	
erhaltene Anzahlungen	48.533,3		46.214,1	
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	9.422,0		22.425,7	
	71.542,4	4,2	81.686,8	4,7
	<b>1.710.525,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.726.181,5</b>	<b>100,0</b>

Die Struktur des Konzerns ist durch den hohen Anteil des langfristig in den Immobilienbeständen gebundenen Vermögens gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen hat sich in 2007 durch die geringe Bautätigkeit, die vorgenommenen Abschreibungen und geringe Abgänge insgesamt um 13 Mio. € (Vorjahr: Erhöhung 21,2 Mio. €) verringert.

Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital decken vollständig das langfristig investierte Vermögen ab.

Die Eigenkapitalausstattung des Konzerns kann mit 24,5 % (Vorjahr: 23,9 %) als solide bezeichnet werden. Das Eigenkapital

hat sich in 2007 durch den Jahresüberschuss auf insgesamt 418,5 Mio. € (Vorjahr: 411,5 Mio. €) erhöht. Der Jahresüberschuss enthält einerseits die der WIRO zukommenden Ergebnisabführungen der bei den konsolidierten Tochtergesellschaften insgesamt entstandenen Überschüsse sowie andererseits als größten Posten den Jahresüberschuss der WIRO selbst.

Die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Vermietung resultiert aus dem erstmaligen Ausweis der Mietkautionen getrennt vom Vermögen der WIRO als Treuhandvermögen.

Die Bilanzsumme besteht somit zu 75,5 % (Vorjahr: 76,1 %) aus Fremdkapital.

Größte Posten des kurzfristig gebundenen Umlaufvermögens sind die vom Konzern für Eigentumsmaßnahmen vorgehaltenen unbebauten Grundstücke der WIRO bzw. die quotalen Forderungen hieraus an die GWR, die bebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sowie die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Letzteren stehen in adäquater Höhe auf der Passivseite die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

Die Vermögenslage der WIRO als Muttergesellschaft ist ebenfalls um den eigenen Anteil auf der Aktiv- und Passivseite saldiert und stellt sich zum 31.12.2007 wie folgt dar:

Vermögenslage				
	31.12.2007		31.12.2006	
	T€	%	T€	%
<b>mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>				
Anlagevermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.438.071,9		1.450.432,8	
Beteiligungen	1.961,3		2.045,3	
	1.440.033,2		1.452.478,1	
Umlaufvermögen				
langfristige Teile des Umlaufvermögens	118.326,7		117.931,6	
	<b>1.558.359,9</b>	<b>92,8</b>	<b>1.570.409,7</b>	<b>92,6</b>
<b>kurzfristig gebundenes Vermögen</b>				
Grundstücke	40.661,4		42.830,4	
unfertige Leistungen, Vorräte	45.343,1		43.656,2	
Forderungen	33.866,7		35.135,4	
flüssige Mittel/Bausparguthaben	1.526,1		3.067,5	
	121.397,3	7,2	124.689,5	7,4
	<b>1.679.757,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.695.099,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Stammkapital	60.000,1		60.000,1	
Rücklagen	215.925,2		214.262,3	
Sonderposten mit Rücklagenanteil	37.231,6		33.476,3	
Sonderrücklage aus Investitionszulage	44.581,2		48.581,2	
	<b>357.738,1</b>	<b>21,3</b>	<b>356.319,9</b>	<b>21,0</b>
<b>Fremdkapital</b>				
mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Sonderposten mit Rücklagenanteil	37.231,6		33.476,3	
Rückstellungen/Rücklagen	6.364,3		33.765,8	
Verbindlichkeiten	1.204.571,8		1.188.897,4	
	1.248.167,7	74,2	1.256.139,5	74,1
kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	7.652,5		1.651,7	
Darlehen	6.637,2		10.918,4	
erhaltene Anzahlungen	48.503,8		46.184,0	
Verbindlichkeiten	11.057,9		23.885,7	
	73.851,4	4,5	82.639,8	4,9
	<b>1.679.757,2</b>	<b>100,0</b>	<b>1.695.099,2</b>	<b>100,0</b>

Für Restarbeiten als Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere in gewerblichen Bereichen stehen bilanziell noch Rückstellungen in Höhe von 2,3 Mio. € zur Verfügung.

Getilgt wurden im Geschäftsjahr planmäßig Annuitätsdarlehen in Höhe von 39.782,7 T€. Neu aufgenommen wurden 115.673,2 T€. Hierbei entspricht seit 2001 der anfängliche

Tilgungssatz normalerweise 2 % p.a. für Neuverträge und Prolongationen. Durch die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen konnten kurzfristige Darlehen abgelöst werden.

## b | Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist mittels kurz- und langfristiger Liquiditätsplanungen darauf ausgerichtet, die Liquidität der Gesellschaft und die Bedienung der

Darlehensverträge sicherzustellen. Die Beurteilung der Liquidität des Konzerns ermöglicht die sich aus der statistischen Gegenüberstellung kurzfristiger Vermö-

genswerte und Verbindlichkeiten ergebende Übersicht:

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	Liquiditätsveränderungen T€
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
liquide Mittel	1.876,0	3.747,4	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 1.871,4
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
kurzfristige Forderungen	21.818,6	21.497,1	+ 321,5
Bankverbindlichkeiten	6.783,2	11.113,7	- 4.330,5
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	16.225,9	24.359,0	- 8.133,1
Nettogeldvermögen	685,5	-10.228,2	
Veränderung des Nettogeldvermögens			+ 10.913,7
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	51.349,2	54.692,4	- 3.343,2
Unfertige Leistungen, Vorräte	45.432,7	43.688,1	+ 1.744,6
Erhaltene Anzahlungen	48.533,3	46.214,1	+ 2.319,2
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>48.934,1</b>	<b>41.938,2</b>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			+ 6.995,9

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene bilanzielle Ermittlung. Hierbei sind die weitgehend fremdfinanzierten vollmodernisierten Wohnungen im Umlaufvermögen in Beurteilung der Markt-

situation in der Liquiditätsrechnung unberücksichtigt geblieben. Die Verbindlichkeiten der GWR gegenüber der WIRO in Gesamthöhe von 20,5 Mio. € (Vorjahr: 23,4 Mio. €), die deren Umlaufvermögen (Erwerbs-, Erschließungs- und Verfahrens-

kosten) finanzieren, sind entsprechend der Absatzplanung für die bauträgerfreien Grundstücke als kurzfristige Forderungen der WIRO jedoch nur noch quotall erfasst.

Die Finanzlage der WIRO als Muttergesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€	Liquiditätsveränderungen T€
<b>1. Liquidität ersten Grades</b>			
liquide Mittel	1.208,7	2.868,8	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			- 1.660,1
<b>2. Liquidität zweiten Grades</b>			
kurzfristige Forderungen	33.866,7	35.135,4	- 1.268,7
Bankverbindlichkeiten	6.637,2	10.918,4	- 4.281,2
Rückstellungen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzung	18.710,4	25.537,4	- 6.827,0
Nettogeldvermögen	9.727,8	1.548,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			+ 8.179,4
<b>3. Liquidität dritten Grades</b>			
Grundstücke	40.661,4	42.830,4	- 2.169,0
Unfertige Leistungen, Vorräte	45.343,1	43.656,2	+ 1.686,9
Erhaltene Anzahlungen	48.503,8	46.184,0	+ 2.319,8
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>47.228,5</b>	<b>41.851,0</b>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			+ 5.377,5

Als reines Finanzierungsgeschäft hat die WIRO in den Jahren 2005/2006 rund 980 Wohnungen als »sale and lease back«-Maßnahme veräußert. Der Erwerber der Wohnungen ist entsprechend dem Finanzierungsmodell die ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG. Das Finanzierungsgeschäft und insbesondere die Zinskonditionen sind auf 15 Jahre angelegt.

Die wesentlichen Änderungen des Cash-Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultieren gleichermaßen für die WIRO und den Konzern aus den jeweiligen verschlechterten Jahresergebnissen aufgrund des außerordentlichen Aufwandes

sowie der Vorfälligkeitsentschädigungen. Darüber hinaus führte der erstmalige Ausweis der Mietkautionen in Höhe von 21.523,8 T€ außerhalb des Vermögens der Gesellschaft (als Treuhandvermögen) zu einer Verringerung des Cash-Flows aus laufender Geschäftstätigkeit. Insgesamt konnten durch die Geldzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und dem laufenden Geschäft die Geldabgänge aus Investitionstätigkeit nicht vollständig ausgeglichen werden, sodass sich der Finanzmittelfonds insgesamt auf 1.876,0 T€ reduzierte.

Im Geschäftsjahr 2007 sind Investitionen für das Parkhaus »Universitätsklinikum«, dazugehörige Photovoltaikanlage,

diverse Modernisierungen, wie zum Beispiel die Mehrfamilienhäuser Grubenstraße/Strandstraße, Helsingier Straße und Hamburger Straße, abgeschlossen worden. Weiterhin wurde mit Investitionen für das Förderprogramm CO<sub>2</sub> begonnen. Die Finanzierung ist im Wesentlichen durch Fremdmittel geplant.

Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Jahr auf durchschnittlich 4,54 %.

Zu erwartenden Änderungen der Zinskonditionen wurde durch Forward-Darlehen entgegengewirkt.

Der WIRO-Konzern war im Geschäftsjahresverlauf 2007 zu jeder Zeit zahlungsfähig.

## c | Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns zeigt folgendes Bild:

Ertragslage		
	2007 T€	2006 T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	187.498,8	182.833,3
andere aktivierte Eigenleistungen	948,3	801,3
sonstige betriebliche Erträge	4.189,9	4.169,5
	192.637,0	187.804,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	70.062,8	64.123,3
Personalaufwand	22.930,3	22.995,0
Abschreibungen	27.852,1	27.407,6
Kapitalkosten	50.861,6	51.620,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	6.665,2	6.252,1
Außerordentlicher Aufwand	4.711,2	0,0
	183.083,2	172.398,6
Betriebsergebnis	+ 9.553,8	+ 15.405,5
Finanzergebnis	- 6.789,9	- 3.035,3
Neutrales Ergebnis	+ 5.513,9	+ 496,1
Erträge/Steuern	- 1.175,9	- 2.008,7
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>7.101,9</b>	<b>10.857,6</b>

Die Verschlechterung des Jahresergebnisses des Konzerns ist insbesondere auf die Verringerung des Jahresergebnisses der WIRO zurückzuführen. Die Spartenrechnung bei der WIRO selbst zeigt folgendes Bild:

Ertragslage		
	2007 T€	2006 T€
Wohnungswirtschaft, inkl. Sonderobjekte und Auflösung der Sonderrücklage aus Investitionszulage	17.750,0	17.697,4
Grundstückswirtschaft	545,4	1.297,5
Dienstleistungen	512,5	483,9
	18.807,9	19.478,8
Auswirkung Fördergebietsabschreibung	- 7.510,6	- 7.510,6
Finanzergebnis	- 6.763,0	- 3.014,1
Sonstige Vorgänge saldiert	- 2.793,0	- 2.154,1
<b>Ergebnis</b>	<b>1.741,3</b>	<b>6.800,0</b>

Während die Summe der Spatenergebnisse insbesondere durch den negativen Beitrag der GWR zur Grundstücksbewirtschaftung geprägt ist, sind die außerhalb der Spatenergebnisse zure-

chenbaren Ergebnisse auf die Geschäftsentwicklung der WIRO zurückzuführen. Diese zeigen sich zum einen in der Verschlechterung des Finanzergebnisses bedingt durch die im Geschäftsjahr 2007

aufgewendeten Vorfälligkeitsentschädigungen und zum anderen in dem Anstieg der sonstigen Vorgänge, die insbesondere auf das außerordentliche Ergebnis der WIRO zurückzuführen sind.

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 7.101,9 T€ (Vorjahr: 10.857,6 T€); der von der WIRO – 2.258,7 T€ (Vorjahr: 4.559,6 T€). Die daraus resultierende Differenz in Höhe von 9.360,6 T€ (Vorjahr: 6.298,0 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2007 T€	2006 T€
Nachgeholter Sonderposten mit Rücklageanteil lt. Fördergebietsgesetz	9.243,0	9.205,9
Nachgeholte Abschreibungen	- 2.212,6	- 2.133,3
Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	13,8	13,8
Latente Steuern	+ 675,0	- 520,0
Sonstige Erträge/ Aufwendungen	+ 1.641,4	- 268,4
	<b>9.360,6</b>	<b>6.298,0</b>

## 6. Wesentliche Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich erfordert die Einrichtung und Dokumentation eines Überwachungssystems zur Früherkennung bestandsgefährdender Risiken. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden vom WIRO-Konzern erfüllt und bei der WIRO auch für die SIR und die Parkhaus Gesellschaft sowie gesondert bei der RGS und der GWR dokumentiert. Unternehmensintern wurde dazu ein Risiko-Managementsystem den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers angepasst. In den Aufzeichnungen sind Gefahrenpotenziale und Risikofelder in ihren Beobachtungsbereichen definiert.

Die WIRO verfügt über eine systematische, mittel- und langfristig angelegte Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Ergänzend enthält das monatliche Berichtswesen durch das alle Funktionsbereiche

abdeckende Controlling jeweils aktuelle Zahlen zum Leistungsstand und der wirtschaftlichen Situation. Den Überwachungen unterliegen sowohl die Entwicklung der Liquidität als auch die der Erträge und Aufwendungen, der Leerstände in den Immobilien sowie die Entwicklung der Außenstände. Insbesondere die Ergebnisse des Vertriebs und der Bauvolumina werden gesondert erfasst. Die Faktoren sind für die Entwicklung der Kerngeschäfte sowohl ergebnis- als auch liquiditätsseitig grundlegend.

Die WIRO verfügt über eine Innenrevision sowie eine besondere Abteilung zur technischen Qualitätssicherung und zur Mängelverfolgung während der Gewährleistungsfristen.

Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen

liegen vor. Die verbundenen Unternehmen sind in das System eingebunden. Darüber hinaus findet bei den einzelnen Gesellschaften eine laufende Budgetüberwachung statt, um die Einhaltung der durch die Wirtschaftspläne festgelegten Aufwendungen und Erträge zu sichern. Ergänzend werden bei der WIRO und grundsätzlich bei den Beteiligungen bilanzielle Monatsabschlüsse erstellt und analysiert.

Unabhängige Institutionen ermitteln regelmäßig die Entwicklung der Kundenwünsche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Produkte und Dienstleistungen. Die Ergebnisse werden bei den Investitions- und Organisationsentscheidungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Planungs- und Überwachungssysteme werden laufend betrachtet.



Die Verbesserung der Ertragslage der Unternehmensgruppe ist sowohl abhängig von der Entwicklung des Wohnungsmarktes bei der Vermietung von Bestandsobjekten als auch vom Verkauf von Wohneigentum. Der hohe Modernisierungsgrad der Immobilienbestände sichert zwar die Vermietbarkeit der Wohnungen und ihr Preisniveau, relativ hohe Arbeitslosigkeit und korrespondierende Zurückhaltung bei Inanspruchnahme von Wohnfläche behindern jedoch einen zügigen Abbau der mietlöhlfreien Wohnungen.

Mit intensiven Marketingmaßnahmen und den qualifizierten Serviceleistungen hat sich die Marktposition der WIRO deutlich gefestigt. Die Erlösschmälerungen bei den Bestandsobjekten vermindern sich im laufenden Jahresvergleich erneut.

Der Verkauf von bereits umgewandelten Einzelwohnungen läuft mangels Nachfrage sehr schleppend. Eine kurzfristige Änderung der Marktgegebenheiten wird hier nicht erwartet. Die Nachfrage nach bauträgerfreien Eigenheimgrundstücken wird als relativ gut betrachtet. Das Interesse an den von der RGS und der WIRO als Bauträger angebotenen bezugsfertigen Eigenheimen ist jedoch nur bedingt durch Marketingmaßnahmen zu verstärken.

Die Inanspruchnahme des Dienstleistungsangebotes des Sanierungsträgers RGS hängt weitgehend von der Weiterführung der Förderungsprogramme durch den Bund und das Land ab. In der kurzfristigen Betrachtungsweise sind die Kapazitäten der RGS ausgelastet. Erwartete mittelfristige Friktionen sind bereits berücksichtigt.

Für 2008 wird erwartet, dass sich das Spartenergebnis Wohnungswirtschaft unverändert positiv darstellt. Nach bereits beantragter Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen und durch noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen sowie durch den Abverkauf der Baugrundstücke auf der Holzhalbinsel wird eine deutliche Verbesserung des Spartenresultates »Grundstückswirtschaft« avisiert. Der Bereich »Dienstleistung« wird zumindest die zur Vollkostendeckung benötigten Erträge erwirtschaften. Darüber hinausgehende wesentliche Chancen der künftigen Entwicklung bestehen zunächst nicht.

## 7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres und voraussichtliche Entwicklung

Die Geschäftsentwicklung in 2008 schließt bei sämtlichen Konzern-Unternehmen bisher nahtlos an das Vorjahr an. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

In der WIRO wurde im Jahr 2008 ein überarbeitetes Risiko-Managementsystem in Kraft gesetzt, das den Anforderungen an ein zielorientiert arbeitendes Unternehmen gerecht wird. In dem Risikoinventar sind die derzeit erkannten Risiken strukturiert erfasst und bewertet. Gleichzeitig erfolgt die Klassifizierung bezüglich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe. Eine straff organisierte Ablauffolge regelt

die Überwachung und Neuerfassung von Risiken über alle Geschäftsfelder. Maßnahmen zur Gegensteuerung und aktueller Handlungsbedarf wurden aufgezeigt. Das Risiko-Managementsystem der WIRO ist darauf ausgerichtet, potenzielle Gefahren und Chancen frühzeitig aufzuzeigen und liefert damit einen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der Geschäftsprozesse.

Ein neuer Gesellschaftsvertrag, welcher Ende September 2007 in Kraft trat, brachte der WIRO wesentliche Änderungen. Um den neuen Forderungen des Gesellschafters nachzukommen, wurde die Überarbeitung der Dienstanweisung Nr. 7 zur Auftragsvergabe notwendig. Dabei hat die WIRO bei zukünftigen Auftragsvergaben unter Erarbeitung eines neuen Festpreis-/

Richtpreiskataloges (nach Kommunalrecht) der Form öffentlicher Ausschreibung zu folgen. Eigens hierfür wurde von der WIRO ein Vergabecontrolling eingerichtet. Zum Berichtszeitpunkt befand sich diese Dienstanweisung bei der WIRO noch in der Überarbeitung. Das Inkrafttreten wird kurzfristig geschehen.

Die seit dem 01.01.2004 eingeführte Mindestbesteuerung führte bei der WIRO bis zum Jahr 2007 zu einer steuerlichen Belastung. Nach Zustimmung des Bundesrates zum Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 am 06.07.2007 wird mit Inkrafttreten des Gesetzes zum 01.01.2008 ab dem Veranlagungsjahr 2008 für die WIRO eine deutliche Ertragsteuerentlastung wirksam. Die Gewerbesteuer kommt

weitgehend dem Hauptgesellschafter, der Hansestadt Rostock, zugute.

Für das Jahr 2008 und die folgenden Geschäftsjahre sind wesentliche Veränderungen für den Bereich Finanzierung geplant und im Ansatz bereits durchgeführt. Prämissen stellen dabei die Reduzierung der bestehenden Darlehensverträge und der Gläubiger sowie Umfinanzierungen in bedeutenden Größenordnungen dar. Ziel ist es, neue Kreditverträge variabel und mit geringer Laufzeit abzuschließen und die Unternehmensliquidität bei erhöhter Flexibilität zu sichern und zu erhöhen. Zudem werden Zinssicherungsgeschäfte zur Sicherung der noch günstigen Marktzinsen abgeschlossen werden. Die Sicherheiten werden in diesem Zusammenhang neu strukturiert.

Die Ertrags- wie auch die Finanzlage werden sich damit voraussichtlich insgesamt verbessern. Die mittelfristige Planung

geht von steigenden Jahresüberschüssen aus. Eine Steigerung des Cash-Flows wird für Liquiditätsentlastungen sorgen.

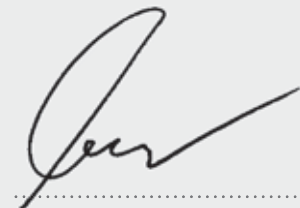
Im Rahmen des Projektes Stadtumbau Ost wird die WIRO weitere Wohneinheiten durch Rückbau vom Wohnungsmarkt in der Hansestadt Rostock nehmen. Dabei geht es im Wesentlichen um Objekte mit schwer vermietbaren Wohnungen ab der 5. Etage sowie nicht stark nachgefragte 4- und 5-Raum-Wohnungen. Entsprechende Konzepte dazu werden derzeit erarbeitet.

Zudem kommen im neuen Jahr Geschäftsfelder der WIRO auf den Prüfstand, die nicht im Zusammenhang mit dem Kerngeschäft der WIRO, d. h. der Wohnungsbewirtschaftung, stehen. Deren Wirtschaftlichkeit wird überprüft, bevor es zu weiteren Entscheidungen durch die Geschäftsführung kommt. Dazu zählt insbesondere das Betreiben von Sonderobjekten.

Insgesamt ist damit im Jahr 2008 mit einem überarbeiteten Unternehmenskonzept zu rechnen, welches die aktuellen Bedürfnisse der Gesellschaft berücksichtigt.

Die Geschäftsführung schlug dem Gesellschafter vor, die Zuweisungen in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von insgesamt 1.741.314,36 € zu bestätigen. Dieser folgte dem Vorschlag der Geschäftsführung.

Rostock, 31. März 2008



Ralf Zimlich  
Geschäftsführer





Astrid Wegner and a man are standing on a rooftop covered with solar panels. Astrid is wearing a green top and dark pants, and the man is wearing a yellow shirt and light-colored pants. They are looking at each other and talking. The background shows a clear blue sky with some clouds and some greenery in the distance.

## Astrid Wegner

*Auszubildende*

### Mit neuer Energie gewonnen.



Um meinen Ausbildungsplatz bei der WIRO beneiden mich meine Freundinnen manchmal. Gutes Geld, eine solide Ausbildung, nette Kollegen, schöne Büros - wo findet man das alles schon auf einmal? Für unsere Projektarbeit im letzten Lehrjahr haben wir das Thema Photovoltaik ausgewählt. Das hat Zukunft. Und damit lagen wir goldrichtig: Wir haben den ersten Platz gemacht und 700 Euro bekommen. Das fanden unsere Eltern klasse. Und nicht nur die. Auch dem Chef hat's gefallen. Regenerative Energien sind für ihn nämlich ein Schwerpunkt.

# Jahresabschluss

für die WIRO und den Konzern

Bilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2007:

Aktivseite	31.12.2007		31.12.2006
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.444,00	4.174,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.380.542.487,78		1.397.356.655,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.758.401,62		36.276.674,61
3. Grundstücke ohne Bauten	4.324.274,09		4.329.301,21
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	928.038,78		986.142,52
6. technische Anlagen und Maschinen	5.833.566,83		3.323.449,53
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	885.542,88		1.044.963,78
8. Anlagen im Bau	0,00		6.295.465,11
9. Bauvorbereitungskosten	767.382,77		786.202,77
		<b>1.438.069.440,69</b>	<b>1.450.428.601,06</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.701.291,88		1.701.291,88
2. Beteiligungen	260.003,00		344.002,00
		<b>1.961.294,88</b>	<b>2.045.293,88</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	11.996.318,62		11.939.889,28
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	26.137.480,12		27.219.039,86
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	113.674.335,68		114.950.959,19
4. unfertige Leistungen	44.769.110,97		43.125.580,86
5. andere Vorräte	573.960,43		530.616,84
		<b>197.151.205,82</b>	<b>197.766.086,03</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	278.677,79		365.235,37
2. Forderungen aus Grundstückstücksverkäufen	5.628.584,04		1.398.857,78
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.976,65		264.070,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.011,09		36.204,43
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon: aus Ergebnisabführungsvertrag € 1.075.179,63 (Vorjahr: € 1.041.233,55)	2.102.190,58		1.986.866,24
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.500.000,00		23.408.587,20
7. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		91.917,82
8. sonstige Vermögensgegenstände	11.835.631,95		13.399.955,90
		<b>40.453.804,14</b>	<b>40.951.695,18</b>
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.208.721,46		2.868.843,03
2. Bausparguthaben	317.409,93		198.695,00
		<b>1.526.131,39</b>	<b>3.067.538,03</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		592.861,75	835.837,40
		<b>1.679.941.247,75</b>	<b>1.695.283.290,66</b>
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.440,41	574.698,50
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.153.734,09	947.351,53
Treuhandkonten Mietkautionen		21.523.824,25	0,00

Passivseite	31.12.2007		31.12.2006
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)</b>		60.000.100,00	60.000.100,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		149.575.162,53	149.653.744,30
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	12.587.589,20		12.587.589,20
4. Bauerneuerungsrücklage	52.405.567,42		50.664.253,06
5. andere Gewinnrücklagen	1.356.781,22		1.356.781,22
		66.534.002,92	64.792.688,56
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>		44.581.207,83	48.581.207,83
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)	-2.258.685,64		4.559.599,04
2. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	2.258.685,64	0,00	2.240.400,96
		320.690.473,28	329.827.740,69
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz</b>		74.463.215,59	66.952.598,05
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.135.139,00		1.060.713,00
2. Steuerrückstellungen	860.000,00		927.168,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	423.631,61		802.341,92
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.277.573,16		4.075.127,35
5. sonstige Rückstellungen	8.680.002,65		9.013.075,48
		13.376.346,42	15.878.425,75
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.166.608.274,48		1.153.789.091,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.600.696,10		46.026.618,58
3. erhaltene Anzahlungen	48.503.854,61		46.183.998,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.782.682,32		22.137.913,20
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.600,00		197.813,27
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.188.966,37		8.931.770,13
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.991.815,92		1.915.705,09
8. sonstige Verbindlichkeiten	2.729.322,66		3.441.616,08
davon aus Steuern: € 423.307,39 (Vorjahr: € 573.793,73)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 605.515,94 (Vorjahr: € 1.246.522,58)			
		1.271.411.212,46	1.282.624.526,17
		1.679.941.247,75	1.695.283.290,66
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.440,41	574.698,50
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.153.734,09	947.351,53
Treuhandkonten Mietkautionen		21.523.824,25	0,00

Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007:

	Geschäftsjahr 2007		Geschäftsjahr 2006
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	175.512.636,92		172.911.190,32
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.985.652,00		5.248.205,85
c) aus Betreuungstätigkeit	920.339,07		946.519,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	176.046,74		184.218,36
		184.594.674,73	179.290.133,97
<b>2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		- 716.360,04	- 353.341,05
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		947.468,98	781.346,90
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		11.458.168,35	6.239.124,06
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.164.261,69 (Vorjahr: € 3.266.442,80)	66.052.371,48		62.507.475,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.716.240,98		1.932.924,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	394.464,13		85.948,72
		70.163.076,59	64.526.347,95
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	16.422.891,26		16.487.143,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 432.164,91 (Vorjahr: € 427.366,81)	3.635.433,78		3.716.940,39
		20.058.325,04	20.204.084,26
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		27.165.243,38	26.766.530,09
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz € 9.243.040,85 (Vorjahr: € 9.205.891,85)</b>		18.333.354,42	16.304.415,76
<b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>		1.056.240,87	1.022.294,79
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.274.935,36	1.844.672,70
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		83.999,00	0,00
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		58.411.252,07	55.051.657,66
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.399.877,75</b>	<b>5.971.195,65</b>
<b>14. außerordentliche Aufwendungen</b>		4.711.248,65	0,00
<b>15. außerordentliches Ergebnis</b>		4.711.248,65	0,00
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.929.127,00	1.410.511,00
<b>17. sonstige Steuern</b>		18.187,74	1.085,61
<b>18. Jahresergebnis</b>		<b>- 2.258.685,64</b>	<b>4.559.599,04</b>
<b>19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage</b>		4.000.000,00	4.000.000,00
<b>20. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	184.065,08
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		0,00	456.000,00
c) in die Bauerneuerungsrücklage		1.741.314,36	1.119.533,96
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>6.800.000,00</b>





## Konzernbilanz der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, zum 31. Dezember 2007

Aktivseite	31.12.2007		31.12.2006
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		8.960,65	9.228,10
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.401.403.717,51		1.418.546.349,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.862.437,61		45.596.531,47
3. Grundstücke ohne Bauten	4.324.274,09		4.329.301,21
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94		29.745,94
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1.393.455,45		1.457.809,19
6. technische Anlagen und Maschinen	5.953.691,83		3.539.503,53
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.888,45		1.104.000,75
8. Anlagen im Bau	0,00		6.295.465,11
9. Bauvorbereitungskosten	767.382,77		786.202,77
10. geleistete Anzahlungen	107.320,64		0,00
		<b>1.468.771.914,29</b>	<b>1.481.684.909,90</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	620.710,84		704.709,84
		<b>620.710,84</b>	<b>704.709,84</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	22.449.282,71		23.381.056,14
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	26.284.846,93		27.602.149,80
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	115.639.579,56		116.936.346,94
4. Bauvorbereitungskosten	87.251,28		37.703,80
5. unfertige Leistungen	44.858.716,70		43.157.515,24
6. andere Vorräte	573.960,43		530.616,84
		<b>209.893.637,61</b>	<b>211.645.388,76</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	279.067,67		366.481,90
2. Forderungen aus Grundstückstücksverkäufen	5.629.284,51		1.561.901,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	256.073,07		405.925,95
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.992,96		131.366,69
5. Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04		91.917,82
6. sonstige Vermögensgegenstände	21.914.220,02		24.741.358,86
		<b>28.384.370,27</b>	<b>27.298.952,44</b>
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		184.065,08	184.065,08
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.875.969,47		3.747.429,89
2. Bausparguthaben	317.409,93		198.695,00
		<b>2.193.379,40</b>	<b>3.946.124,89</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	56.333,60
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten		652.843,94	835.837,40
		652.843,94	892.171,00
		<b>1.710.709.882,08</b>	<b>1.726.365.550,01</b>
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.440,41	574.698,50
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.153.734,09	947.351,53
Treuhandkonten Mietkautionen		21.533.168,17	7.846,52
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		212.202.853,62	191.052.468,11
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		57.893.540,95	52.332.217,66

Passivseite	31.12.2007		31.12.2006
	EURO	EURO	EURO
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)</b>		60.000.100,00	60.000.100,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		149.575.162,53	149.653.744,30
2. Rücklage für eigene Anteile	184.065,08		184.065,08
3. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	13.167.170,09		13.047.705,68
4. Bauerneuerungsrücklage	52.405.567,42		50.664.253,06
5. andere Gewinnrücklagen	22.740.044,86		23.967.904,08
6. Konzernrücklage	75.850.816,86		65.395.677,45
		164.347.664,31	153.259.605,35
<b>III. Sonderrücklage aus Investitionszulage</b>		44.581.207,83	48.581.207,83
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	7.101.884,80		10.857.572,59
2. anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne	- 13.825,84		- 13.825,84
3. Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	- 7.088.058,96	0,00	- 4.043.746,75
			6.800.000,00
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		192.688,49	192.688,49
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.354.353,00		1.268.130,00
2. Steuerrückstellungen	7.195.000,00		7.937.168,00
3. Rückstellungen für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen	423.631,61		802.341,92
4. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.277.573,16		4.075.127,35
5. sonstige Rückstellungen	8.201.750,91		9.616.665,64
		19.452.308,68	23.699.432,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.169.364.300,38		1.156.746.651,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.600.696,10		46.026.618,58
3. erhaltene Anzahlungen	48.533.298,94		46.214.080,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.782.682,32		22.137.913,20
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		197.813,27
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.431.153,28		9.293.132,01
7. sonstige Verbindlichkeiten	2.818.619,22		3.561.684,40
davon aus Steuern:			
€ 430.069,91 (Vorjahr: € 620.755,74)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 605.515,94 (Vorjahr: € 1.246.522,58)			
		1.272.530.750,24	1.284.177.893,27
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		30.000,00	877,86
		1.710.709.882,08	1.726.365.550,01
<b>Treuhandbestand</b>			
Treuhandkonten Fremdverwaltung		249.440,41	574.698,50
Treuhandkonten Eigentumswohnungen		1.153.734,09	947.351,53
Treuhandkonten Mietkautionen		21.533.168,17	7.846,52
Treuhandkonten Sanierungsgesellschaften		212.202.853,62	191.052.468,11
Treuhandkonten Wohnumfeldmaßnahmen / Soziale Stadt		57.893.540,95	52.332.217,66

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2007:

	Geschäftsjahr 2007		Geschäftsjahr 2006
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	175.121.063,68		172.562.164,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.185.072,63		6.533.380,66
c) aus Betreuungstätigkeit	3.220.753,27		3.544.927,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.825.633,79		1.664.761,11
		189.352.523,37	184.305.233,18
<b>2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		- 1.861.863,97	- 1.471.950,71
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		948.281,98	801.346,90
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		10.308.031,39	5.175.883,12
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon für Grundsteuer € 3.164.261,69 (Vorjahr: € 3.266.442,80)	65.077.783,75		61.666.035,62
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.153.576,96		2.071.035,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	858.546,21		461.895,07
		70.089.906,92	64.198.966,68
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	19.045.596,16		19.149.555,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 432.164,91 (Vorjahr: € 427.366,81)	4.146.415,32		4.265.545,47
		23.192.011,48	23.415.100,58
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		27.854.461,94	27.410.117,13
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		9.694.810,94	7.745.993,87
<b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>		595.861,87	565.636,21
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		560.495,75	1.458.508,24
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		83.999,00	0,00
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		58.211.209,59	55.198.168,52
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>10.776.930,52</b>	<b>12.866.310,16</b>
<b>14. außerordentliche Aufwendungen</b>		2.355.624,32	0,00
<b>15. außerordentliches Ergebnis</b>		2.355.624,32	0,00
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.262.755,07	1.984.035,05
<b>17. sonstige Steuern</b>		56.666,33	24.702,52
<b>18. Jahresergebnis</b>		<b>7.101.884,80</b>	<b>10.857.572,59</b>
<b>19. Entnahme aus Sonderrücklage Investitionszulage</b>		4.000.000,00	4.000.000,00
<b>20. Anderen Gesellschaftern zustehende Gewinne</b>		13.825,84	13.825,84
<b>21. Einstellung in die Konzernrücklage</b>		9.227.280,19	6.168.455,10
<b>22. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		184.065,08
b) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	119.464,41		571.692,61
c) in die Bauerneuerungsrücklage	1.741.314,36		1.119.533,96
		1.860.778,77	1.875.291,65
<b>23. Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>6.800.000,00</b>





## Christian Ciupka

*Mannschaftskapitän*

### In die Bundesliga gekämpft.

”

Die WIRO hat die »Rostocker Nasenbären« von Anfang an unterstützt - seit unserer ersten Wettkampfsaison im Sommer 2006. Dafür sind wir sehr dankbar, zumal Inlinehockey nicht gerade eine Olympiadisziplin ist. Ohne die Hilfe hätten wir es in nur zwei Jahren niemals von der Regionalliga bis in die erste Bundesliga geschafft. Dass wir seit dieser Saison als kleiner Verein so weit oben dabei sind, ist natürlich eine große Herausforderung. Wir werden alles geben. Schon aus Verpflichtung gegenüber unserem Sponsor. Versprochen!



# Zusammengefasster Anhang

für den Konzern und die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock, für das Geschäftsjahr 2007

## A. Allgemeine Angaben zum Konzern

Mutterunternehmen des Konzerns ist die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Hansestadt Rostock.

In den Konzernabschluss wurden neben der WIRO als Muttergesellschaft die nachfolgend genannten verbundenen Unternehmen einbezogen:

	Umsatzerlöse T€	Investitionen in Sachanlagen T€	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung T€	Mitarbeiter am 31.12.2007 Anzahl	Eigenkapital T€	Konzernbeteiligungsquote %
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock	184.595	15.337	- 2.259	498	320.690	100
RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH, Rostock	3.182	124	106	31	1.280	94
PGR Parkhaus Gesellschaft Rostock GmbH, Rostock	1.600	22	475	5	945	90
SIR Service in Rostocker Wohnanlagen GmbH, Rostock	980	-	614	48	443	100
GWR Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG, Rostock	1.260	-	- 1.009	-	- 9.082	50

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss wurden nach den Vorschriften des HGB und des GmbHG unter Berücksichtigung der für Wohnungsunternehmen in der Form für Kapitalgesellschaften gültigen besonderen Formvorschriften aufgestellt.

Dies gilt unter Berücksichtigung des DM-Bilanzgesetzes auch für die konsolidierten Einzelabschlüsse. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

## B. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der konsolidierenden Unternehmen bilden die Grundlage für den Konzernabschluss. Die Geschäftsjahre aller einbezogenen Unternehmen stimmen mit dem Kalenderjahr überein.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode im Sinne des § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB jeweils auf den Stichtag des Erwerbs des einbezogenen Unternehmens:



RGS	16.11.1993
PGR	19.08.1998

SIR	15.08.2001
GWR	01.01.2006

Für die Beteiligungen anderer Gesellschafter am Eigenkapital der in die Konzernbilanz einbezogenen RGS und PGR wird ein Ausgleichsposten gemäß § 307 HGB ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden im Rah-

men der Schuldenkonsolidierung gegeneinander aufgerechnet.

Die Konsolidierung der Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.) OHG erfolgte ab 01.01.2006 nur hälftig, da 50 % von der BBC Baltic Bau Contor Projektentwicklungsgesellschaft mbH gehalten werden.

Wesentliche Zwischenergebnisse nach § 304 HGB sind nicht angefallen.

Sämtliche Umsätze sowie andere Erträge und Aufwendungen zwischen den einbezogenen Unternehmen wurden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet.

## C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der im Konzernabschluss erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt nach einheitlichen Kriterien.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die Abschreibungen erfolgen linear auf Basis betriebsgewöhnlicher geschätzter Nutzungsdauern. Abgeschrieben wird pro rata temporis.

Die Abschreibungen auf die Gebäudeanschaffungskosten werden im Konzern auf der Basis einer unterstellten Nutzungs-

dauer von 80 Jahren für Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten vorgenommen. Für abgeschlossene Vollmodernisierungsmaßnahmen in Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer grundsätzlich um 50 % der bisherigen Nutzungsdauer erhöht. Zu den Anschaffungskosten werden auch Eigenleistungen aktiviert.

Grundsätzlich wird mit Ausnahme der im Jahr 2007 gekauften und eingebauten Rauchmelder das Wahlrecht nach § 6 Abs. 2 EStG für geringwertige Vermögensgegenstände in Anspruch genommen.

Nach Erarbeitung eines nachhaltigen Unternehmenskonzeptes, aus dem sich der langfristige objektbezogene Leer-

stand ableiten kann, werden die Objekte der WIRO auf einen niedrigen Ertragswert hin geprüft werden.

Die im Jahresabschluss der WIRO bei den Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr 2002 erstmalig vorgenommenen steuerlichen Sonderabschreibungen nach Fördergebietsgesetz wurden ebenso wie der Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG bei der WIRO und der RGS nicht in den Konzernabschluss übernommen.

Die nicht konsolidierten direkten und indirekten Beteiligungen erbrachten folgende Erträge:

	Beteiligungs- quote %	Buchwert 31.12.2007 €	Jahresergebnis 2007 €	Beteiligungs- erträge 2007 €
<b>indirekte Beteiligungen</b>				
Verwaltung »Urbana Teleunion« Rostock GmbH, Rostock	22,8	5.828,73 (5.828,73)	0,00 (1.185,26)	0,00 (0,00)
Urbana Teleunion Rostock GmbH & Co. KG, Rostock	13,8	352.280,11 (352.280,11)	0,00 (2.803.886,39)	450.373,12 (450.683,21)
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirt- schaft GmbH & Co. KG, Hamburg (AVW)	1,0	2.600,00 (2.600,00)	6.690.180,82 (4.411.153,84)	145.488,75 (114.953,00)
<b>direkte Beteiligungen</b>				
ENEX Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt WIRO KG (Kommanditanteil), Rostock	100,0	10.000,00 (10.000,00)	0,00 (- 4.824,05)	0,00 (0,00)
Lighthouse Park Rostock Development GmbH, Rostock	50,0	1,00 (84.000,00)	0,00 (102,68)	0,00 (0,00)
Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH, Rostock	25,0	250.000,00 (250.000,00)	n.n. (n.n.)	0,00 (0,00)

Die GbR Tiefgarage Kuhstraße als reine Verwaltungsgesellschaft auch für 30 WIRO-eigene Stellplätze ist ebenfalls mit 1,00 € ausgewiesen. Die Stellplätze sind im Anlagevermögen der WIRO erfasst.

Der Buchwert der Lighthouse Park Rostock Development GmbH ist in Höhe der Beteiligung bis auf 1,00 € abgeschrieben, da er als nicht mehr im Rahmen der geplanten Liquidation als einbringlich erscheint.

Die weiteren im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsmaßnahmen sind ebenfalls mit ihren Gestehungskosten ausgewiesen. Verwertungsrisiken für diese Objekte werden nicht gesehen. Bei den Grundstücken der GWR sind aus der Erstkonsolidierung noch stille Reserven von 2.386,1 T€ zugeschrieben. Sie werden in den Folgejahren durch Verkäufe bzw. aufgrund der überplanmäßigen Verkaufszeiträume aufgelöst werden.

Der Posten unfertige Leistungen ent-

hält die mit den Mietern am 31.12. noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2007. Den Betriebskosten stehen entsprechende Vorauszahlungen gegenüber.

Als Vorräte werden Reparaturmaterialien ausgewiesen, deren Bestand sich aus Inventuren ergeben hat und deren Bewertung zu Durchschnittspreisen erfolgt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert aktiviert. Erkennbare bzw. erfahrungsbedingt zu erwartende Ausfälle sind durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Unter anderem sind 1.580 T€ als verzinste Vorauszahlung auf Ausgleichsbeträge nach BauGB für das innerstädtische Sanierungsgebiet erfasst. Im Jahr 2006 wurde erstmalig ein Sanierungsausgleichsbetrag in Höhe von 299,1 T€ verrechnet. Des Weiteren sind die geltend gemachten kalkulatorischen Zinsen bis 2006 eingebucht worden. In Höhe der Zinsen ist eine

Wertberichtigung vorgenommen worden.

Die eigenen Anteile werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die liquiden Mittel und Bausparguthaben werden in Euro geführt und zum Nominalwert bewertet.

Der Stammkapitalausweis des Konzerns stellt das Stammkapital der WIRO dar. Es ist im Handelsregister mit 60.000.100,00 € eingetragen.

Die gesellschaftsvertragliche Rücklage ist nach den jeweiligen Regeln bei den konsolidierten Unternehmen gebildet worden; sie darf nur nach den Vorschriften des § 150 Abs. 3 und 4 AktG verwendet werden.

Im Wesentlichen durch die Eliminierung der Fördergebietsabschreibung entsteht im Konzernausweis eine Erhöhung der Konzernrücklage um 10.455.139,41 €.

Die WIRO weist die von ihr geltend gemachten bzw. erhaltenen Investitionszulagen als Sonderrücklage im Eigenkapital aus.

Der Ausgleichsposten für andere Gesellschafter betrifft die Anteile Dritter an:

	31.12.2007 T€	Vorjahr T€
RGS	71,5	71,5
PGR	102,3	102,3
	173,8	173,8
sowie Ansprüche auf Ausgleichszahlungen	18,9	18,9
	192,7	192,7

Die Rückstellung für Pensionen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Zinsfuß von 6 % erstellt. Anspruchsberechtigt sind neben zwei ehemaligen Geschäftsführern fünf leitende Angestellte der Muttergesellschaft sowie ein Geschäftsführer einer Tochtergesellschaft.

Die Rückstellung für Restitutionsobjekte und Ausgleichsverpflichtungen deckt das Risiko aus restlichen noch nicht entschiedenen Rückübertragungsansprüchen auf Grundstücke der WIRO ab.

Die Rückstellung für unterlassene Instandsetzung beruht auf § 10 Abs. 1 DM-

BilG und ist mit Pauschalsätzen unter gleichzeitiger Erhöhung der betroffenen Aktivwerte bewertet.

Sämtliche Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt vorsichtiger Bilanzierung gebildet. Die bei der WIRO gebildete Rückstellung für Instandhaltung wurde entgegen den Bewertungsgrundsätzen des Vorjahres nicht pauschal, sondern in Höhe der in den ersten drei Monaten nachzuholenden und bereits zum 31. Dezember 2007 beauftragten Instandhaltungsleistungen gebildet.

Durch den Posten »Latente Steuern« im Konzernabschluss sind u. a. die durch die § 6b EStG Rücklagenauflösung und Fördergebietsabschreibungsauflösung angefallenen höheren Gewinne steuerlich neutralisiert worden.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungswerten passiviert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten vorausgezahlte bzw. im Voraus erhaltene Leistungen für das Folgejahr.

Die erfolgten Ausführungen gelten, soweit nicht ausdrücklich dargelegt, für die WIRO und den Konzern entsprechend.

## D. Erläuterungen zur Bilanz der WIRO und des Konzerns sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns

### I. Bilanz der WIRO und des Konzerns

Die Entwicklung des Anlagevermögens der WIRO ist aus Anlage 1a, die des Konzerns aus der Anlage 2a zu ersehen. Die Investitionen im Anlagevermögen des Konzerns betragen in 2007 rund 15,5 Mio. € (Vorjahr: rund 7,9 Mio. €), deren Aktivierung um rund 0,8 Mio. € Inanspruchnahme von Rückstel-

lungen gemindert wurde. Die Investitionen betrafen im Wesentlichen die WIRO.

Die Fälligkeiten der Forderungen der WIRO sind in der Anlage 1b, die des Konzerns sind in der Anlage 2b ausgewiesen.

Für die WIRO sind in den Forderungen folgende Forderungen gegen verbundene

Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten:

RGS	1.119.692,28 €
PGR	427.498,41 €

SIR	531.270,78 €
OHG	20.500.000,00 €

Der Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« enthält sowohl bei der WIRO als auch bei dem Konzern beim Finanzamt beantragte restliche Investitionszulagen in

Höhe von 365,1 T€ für das Jahr 2003 gemäß § 3 Investitionszulagen-Gesetz für Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden.

In den sonstigen Rückstellungen sind bei der WIRO unter anderem folgende Posten mit erheblichem Umfang enthalten:

	Mio. €
Rückstellungen für: Gemeinschaftseinrichtungen etc.	1,41
Negativergebnis OHG	1,37
Umsatzsteuer OHG	0,80

	Mio. €
Verkaufserlöse	0,61
Verwaltungskostenrückstellungen	2,04
Aufwandsrückstellung für BKO	1,69

Im Konzernabschluss wurden die Rückstellungen betreffend der GWR anteilig konsolidiert.

Die Fristigkeiten und Besicherungen der Verbindlichkeiten ergeben sich für die WIRO aus der Anlage 1c, für den Konzern aus der beigefügten Anlage 2c.

In dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist sowohl bei der WIRO als auch beim Konzern eine »sale and lease back«-Finanzierung in Höhe von 33,5 Mio. € enthalten (per 31.12.2007).

Dieses Finanzierungsgeschäft wurde unter Ablösung der bestandenen Objektverbindlichkeiten zur Endfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die dem Finanzierungsgeschäft zugeordneten Objekte sind weiterhin im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Forwards der WIRO in Höhe von 38,9 Mio. € sind zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung langfristig zinsmäßig gebunden worden.

Die in den Vorjahren ausgewiesenen Mietkautionen in den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind ab dem November 2007 nicht mehr im Vermögen der WIRO ausgewiesen. Sie werden ab diesem Zeitpunkt unter der Bilanz als Kautionsstreuhkonto geführt.

In den Verbindlichkeiten der WIRO und des Konzerns sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern sind sowohl bei der WIRO als auch im Konzern in folgenden Bilanzposten enthalten:

	31.12.2007 €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.654,40	110.681,50
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	91.917,82

## II. Gewinn- und Verlustrechnung der WIRO und des Konzerns

Die Umsatzerlöse des Konzerns sind zugeordnet in folgenden Tätigkeitsbereichen erwirtschaftet worden:

	2007 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	175.121,2	172.562,2
Verkauf von Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen	9.185,0	6.533,4
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	1.428,5	1.162,8
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	317,0	135,9
Sanierungsträgertätigkeit	1.792,2	2.462,5
Parkraumbewirtschaftung	1.508,6	1.448,4
	<b>189.352,5</b>	<b>184.305,2</b>

Davon entfallen auf die WIRO:

	2007 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	175.512,7	172.911,2
Verkauf von Grundstücken für Eigentumsmaßnahmen	7.985,6	5.248,2
Betreuungstätigkeit für Grundeigentum	920,3	946,5
Andere Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung	176,0	184,2
	<b>184.594,6</b>	<b>179.290,1</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von 1.732,4 T€ Auflösungen der echten Abschreibungen gegen den Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß Fördergebietsgesetz gebucht. In dem Posten »Sonstige betriebliche Erträge« des Konzerns sind u. a. enthalten:

	2007 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	335,2	1.143,5
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	4.712,2	226,1
Erträge früherer Jahre	1.995,1	1.162,6
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	1.556,6	160,4

Davon entfallen auf die WIRO:

	2007 T€	Vorjahr T€
Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	335,2	1.143,5
Auflösung von sonstigen Rückstellungen	4.665,0	106,5
Erträge früherer Jahre	1.991,1	1.162,5
Erträge aus Auflösungen von Wertberichtigungen	1.556,6	160,4

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist in Höhe von 9.243,0 T€ die Bildung der Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz zum Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Konzerns enthalten folgende berichtenswerte periodenfremde Aufwendungen:

	2007 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte	135,2	373,3
Aufwendungen für Grundstücksverkäufe	58,1	68,6
Sonstige Aufwendungen Vorjahre	1.160,7	135,6

Davon entfallen auf die WIRO:

	2007 T€	Vorjahr T€
Aufwendungen für Restitutionsobjekte	135,2	373,3
Aufwendungen für Grundstücksverkäufe	58,1	68,6
Sonstige Aufwendungen Vorjahre	1.158,4	135,6

In den GuV-Posten Außerordentliche Aufwendungen / Außerordentliches Ergebnis sind die Bildung von Rückstellungen in Höhe von 2.169,2 T€ gegen die GWR enthal-

ten und die Wertberichtigung auf Forderung in Höhe von 2.542,1 T€, die im Zusammenhang mit den Geschäften der GWR stehen.

## E. Sonstige Angaben

Die Zahl der durchschnittlich im Konzern beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2007:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	279	56
Technische Mitarbeiter	23	2
Gewerbliche Mitarbeiter	269	11
	571	69

Davon entfallen auf die WIRO:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	251	52
Technische Mitarbeiter	12	2
Gewerbliche Mitarbeiter	215	11
	478	65

Im Konzern hat ausschließlich die WIRO im Durchschnitt 31 Auszubildende beschäftigt.

Zum 31.12.2007 bestanden über die in der Bilanz des Konzerns und der WIRO ausgewiesenen Verbindlichkeiten hinaus keine Haftungsverhältnisse. Die WIRO als Gesellschafterin der GWR Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Rostock (GmbH & Co.)

OHG hat den Rangrücktritt betreffend der OHG ausgereichten Mittel erklärt.

Die WIRO hat ab dem 01. Januar 2008 ein Zinsswapgeschäft abgeschlossen.

Jährliche Verpflichtungen aus eingegangenen Dienstleistungsverträgen und jährlichen Pacht-, Miet- und Leasingzahlungen gegenüber Dritten sind in der Hausbewirt-

schaftung gegeben. Ein Pkw ist ab Dezember geleast. Verpflichtungen aus Bauaufträgen und sonstigen Maßnahmen bestehen nur aus der Abwicklung der laufenden Investitionsprogramme, deren Finanzierung objektbezogen erfolgt, sowie aus Instandhaltung und Wartung. Insgesamt sind diese unwesentlich für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Geschäftsführer der Muttergesellschaft, der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH:

Diplom-Kaufmann Bernhard Küppers	bis 30.09.2007	Immobilien-Ökonom (ebs) Ralf Zimlich	ab 01.10.2007
----------------------------------	----------------	--------------------------------------	---------------

Gesamtprokuristen im Berichtsjahr waren:

Gabriele Aßmann, Rostock	Sabine Schünemann, Rostock
Dr. Evelyn Rachimow, Rostock (ausgeschieden am 27.02.2008)	Ingolf Wenzel, Beselin

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft erhielten insgesamt Bezüge in Höhe von 67.220,00 € (Vorjahr: 31.760,00 €). Von § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Die verbundenen Unternehmen haben mit Ausnahme von SIR und GWR eige-

ne Aufsichtsräte. Alle Unternehmen wurden nach § 53 HGrG geprüft.

Gegenüber Aufsichtsräten und Geschäftsführern bestehen keine berichtspflichtigen Forderungen.

Als Mitglieder des Aufsichtsrates bei der Muttergesellschaft sind bestellt:

Peter Grüttner	Vorsitzender   bis Mai 2007	Senator für Bau- und Wohnungswesen   Hansestadt Rostock
Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder	Vorsitzender   ab Mai 2007	Staatssekretär a. D.   Oberbürgermeister a. D.
Frank Giesen	stellv. Vorsitzender   bis Juni 2007	Bürgerschaftsvertreter   Rechtsanwalt
Doris Bernhard	stellv. Vorsitzende   ab Juni 2007	Arbeitnehmervertreterin (WIRO)   freigestellte Betriebsratsvorsitzende
Rainer Albrecht	bis März 2007	Bürgerschaftsvertreter   selbstständiger Makler
Olaf Bauer		Arbeitnehmervertreter (WIRO)   Maler
Heidrun Bluhm	ab Mai 2007	Mitglied des Bundestages
Benno Freitag		Bürgerschaftsvertreter   Geschäftsführer der ARA Gerüstbau GmbH
Thorsten Glomm		Arbeitnehmervertreter (WIRO)   Klempner
Reinhard Knisch		Bürgerschaftsvertreter   Ingenieur
Annegrit Koburger-Ari	bis März 2007	Bürgerschaftsvertreterin   psychosoziale Betreuerin bei GGP in ASB GmbH
Steffen Bockhahn	ab Mai 2007	Student   Fraktionsvorsitzender Die Linke
Götz Kreuzer	bis Mai 2007	Bürgerschaftsvertreter   Rentner
Detlef Langer		Arbeitnehmervertreter (WIRO)   kaufmännischer Angestellter
Kay-Uwe Nissen		Bürgerschaftsvertreter   Rechtsanwalt
Rudolf Rinck		Geschäftsführer   Die Unternehmer Rinck & Kollegen GmbH
Jens Rosentreter		Arbeitnehmervertreter (WIRO)   Sozialberater
Uwe Schaffer	bis Mai 2007	Bürgerschaftsvertreter   Geschäftsführer der Schaffer GmbH
Ida Schillen	ab Mai 2007	Bürgerschaftsvertreterin   Senatorin für Schule, Kultur und Sport
Steffen Wandschneider	ab Mai 2007	Bürgerschaftsabgeordneter   Rechtsreferendar OLG M-V



Der Aufsichtsrat hat einen Bauausschuss sowie einen Personal- und Prüfungsausschuss gebildet:

Mitglieder des Bauausschusses sind	
Rainer Albrecht	Vorsitzender   bis März 2007
Benno Freitag	bis März 2008
Thorsten Glomm	
Reinhard Knisch	Vorsitzender   ab Juli 2007
Götz Kreuzer	bis Mai 2007
René Lange	ab März 2008
Detlef Langer	
Kay-Uwe Nissen	ab Juni 2007
Uwe Schaffer	bis Mai 2007
Ida Schillen	ab Juni 2007
Steffen Wandschneider	ab Juni 2007

Mitglieder des Personal- und Prüfungsausschusses sind	
Doris Bernhard	Vorsitzende   bis Mai 2007
Frank Giesen	Vorsitzender   ab Juni 2007
Olaf Bauer	
Annegrit Koburger-Ari	bis März 2007
Kay-Uwe Nissen	bis Juni 2007
Jens Rosentreter	
Rudolf Rinck	ab Juli 2006
Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder	ab Juni 2007
André Specht	bis Juni 2006

Frau Bluhm verzichtet auf eine Mitarbeit in den Ausschüssen.

Bezüglich der Angaben zu Organen der verbundenen Unternehmen wird auf deren veröffentlichte Einzelabschlüsse verwiesen.

Die Geschäftsführung schlug dem Gesellschafter vor, die Zuweisungen in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von insgesamt 1.741.314,36 € zu bestätigen. Dieser folgte dem Vorschlag der Geschäftsführung.

Rostock, 31. März 2008



Ralf Zimlich  
Geschäftsführer



## Martha Schröder

*Neumieterin*

### Schöne Wohnung gefunden.



Wir sind nach Rostock gezogen, weil Papi hier eine tolle Arbeit gefunden hat. Erst wollten wir nicht weg von zu Hause, aber jetzt gefällt es uns richtig gut hier. Mein Bruder ist schon im Fußballverein und ich finde meine neue Lehrerin nett. Die Leute von der WIRO waren auch sehr freundlich. Dabei hatten sie es gar nicht so leicht mit uns. Die mussten uns ganz viele Wohnungen zeigen. In jeder Ecke von Rostock. In unsere neue Wohnung hat sich Mama sofort verliebt. Die ist so schön hell und da ist so viel Grün zum Spielen ringsum.



# Anlagen zum Anhang

## Anlage 1a zum Anhang |

### Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) der WIRO

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2007	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>301.937,29</b>	<b>1.038,92</b>	<b>37.580,87</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.708.858.509,26	1) 3.430.320,56	493.618,85	6.259.676,16	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.792.241,20	590.748,57	0,00	8.872.033,78	
Grundstücke ohne Bauten	4.329.301,21	3.640,82	4.958,78	- 3.709,16	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.733.386,68	0,00	0,00	- 9.088,94	
Technische Anlagen	4.235.917,08	2.150.768,17	2.516,17	827.504,48	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.795.114,30	294.805,33	1.385.900,89	0,00	
Anlagen im Bau	7.196.447,34	8.787.108,97	134.439,55	- 15.849.116,76	
Bauvorbereitungskosten	786.202,77	78.479,56	0,00	- 97.299,56	
	<b>1.780.756.865,78</b>	<b>15.335.871,98</b>	<b>2.021.434,24</b>	<b>0,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.701.291,88	0,00	0,00	0,00	
Beteiligungen	344.002,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>2.045.293,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>1.783.104.096,95</b>	<b>15.336.910,90</b>	<b>2.059.015,11</b>	<b>0,00</b>	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 172.687,09

Stand per	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2007	01.01.2007			31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
€	€	€	€	€	€	€
265.395,34	297.763,29	2.768,92	- 37.580,87	262.951,34	2.444,00	4.174,00
1.718.054.887,13	311.501.853,67	25.214.842,52	795.703,16	337.512.399,35	1.380.542.487,78	1.397.356.655,59
57.255.023,55	11.515.566,59	981.055,34	0,00	12.496.621,93	44.758.401,62	36.276.674,61
4.324.274,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.324.274,09	4.329.301,21
29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.724.297,74	747.244,16	49.014,80	0,00	796.258,96	928.038,78	986.142,52
7.211.673,56	912.467,55	467.324,65	- 1.685,47	1.378.106,73	5.833.566,83	3.323.449,53
4.704.018,74	4.750.150,52	450.237,15	- 1.381.911,81	3.818.475,86	885.542,88	1.044.963,78
0,00	900.982,23	0,00	- 900.982,23	0,00	0,00	6.295.465,11
767.382,77	0,00	0,00	0,00	0,00	767.382,77	786.202,77
<b>1.794.071.303,52</b>	<b>330.328.264,72</b>	<b>27.162.474,46</b>	<b>- 1.488.876,35</b>	<b>356.001.862,83</b>	<b>1.438.069.440,69</b>	<b>1.450.428.601,06</b>
1.701.291,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1.701.291,88	1.701.291,88
344.002,00	0,00	83.999,00	0,00	83.999,00	260.003,00	344.002,00
<b>2.045.293,88</b>	<b>0,00</b>	<b>83.999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.999,00</b>	<b>1.961.294,88</b>	<b>2.045.293,88</b>
1.796.381.992,74	330.626.028,01	27.249.242,38	- 1.526.457,22	356.348.813,17	1.440.033.179,57	1.452.478.068,94

## Anlage 1b zum Anhang |

## Forderungsübersicht der WIRO nach Restlaufzeit

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	278.677,79	0,00	365.235,37	0,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	5.628.584,04	0,00	1.398.857,78	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit	39.976,65	0,00	264.070,44	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.011,09	0,00	36.204,43	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.102.190,58	0,00	1.986.866,24	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.500.000,00	0,00	23.408.587,20	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	33.732,04	0,00	91.917,82	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	11.835.631,95	6.567.158,39	13.399.955,90	5.854.713,16
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.453.804,14</b>	<b>6.567.158,39</b>	<b>40.951.695,18</b>	<b>5.854.713,16</b>

## Anlage 1c zum Anhang |

Verbindlichkeiten der WIRO nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.166.608.274,48 (1.153.789.091,09)	41.665.905,59 (49.184.878,21)	181.663.556,11 (160.567.865,45)	943.278.812,78 (944.036.347,43)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.600.696,10 (46.026.618,58)	2.559.513,27 (2.260.468,10)	11.109.752,12 (8.622.885,71)	30.931.430,71 (35.143.264,77)
Erhaltene Anzahlungen	48.503.854,61 (46.183.998,73)	48.503.854,61 (46.183.998,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.782.682,32 (22.137.913,20)	1.782.682,32 (3.925.275,76)	0,00 (8.094.505,53)	0,00 (10.118.131,91)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.600,00 (197.813,27)	5.600,00 (197.813,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.188.966,37 (8.931.770,13)	5.188.966,37 (8.322.557,14)	0,00 (609.212,99)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.991.815,92 (1.915.705,09)	1.991.815,92 (1.915.705,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.729.322,66 (3.441.616,08)	2.088.839,02 (2.724.300,04)	640.483,64 (717.316,04)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.271.411.212,46</b> <b>(1.282.624.526,17)</b>	<b>103.787.177,10</b> <b>(114.714.996,34)</b>	<b>193.413.791,87</b> <b>(178.611.785,72)</b>	<b>974.210.243,49</b> <b>(989.297.744,11)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2007 EURO 1.118.910.920,55 dinglich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von EURO 9.844.727,48 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere EURO 33.531.832,61 sind grundbuchlich geregelt (Enex).

## Anlage 2a zum Anhang |

## Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2007	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	
	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>439.937,65</b>	<b>6.658,92</b>	<b>37.580,87</b>	<b>0,00</b>	
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	1.722.361.989,57	1) 3.430.320,56	494.248,85	6.251.043,18	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.418.753,72	590.748,57	0,00	8.872.033,78	
Grundstücke ohne Bauten	4.329.301,21	3.640,82	4.958,78	- 3.709,16	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.745,94	0,00	0,00	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	1.733.386,68	0,00	0,00	- 9.088,94	
Technische Anlagen und Maschinen	5.025.633,22	2.171.776,17	2.516,17	827.504,48	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.106.371,86	306.965,54	1.387.034,60	0,00	
Anlagen im Bau	7.196.447,34	8.787.108,97	134.439,55	- 15.849.116,76	
Bauvorbereitungskosten	786.202,77	78.479,56	0,00	- 97.299,56	
Geleistete Anzahlungen	0,00	107.320,64	0,00	0,00	
	<b>1.802.987.832,31</b>	<b>15.476.360,83</b>	<b>2.023.197,95</b>	<b>- 8.632,98</b>	
<b>Finanzanlagen</b>					
<b>Beteiligungen</b>	<b>704.709,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>1.804.132.479,80</b>	<b>15.483.019,75</b>	<b>2.060.778,82</b>	<b>- 8.632,98</b>	

1) davon Zugänge aus den Grundstücken des Umlaufvermögens € 172.687,09



Stand per	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge und Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2007	01.01.2007			31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
€	€	€	€	€	€	€
409.015,70	430.709,55	6.926,37	- 37.580,87	400.055,05	8.960,65	9.228,10
1.731.549.104,46	303.815.639,64	25.534.044,15	795.703,16	330.145.386,95	1.401.403.717,51	1.418.546.349,93
64.881.536,07	9.822.222,25	1.196.876,21	0,00	11.019.098,46	53.862.437,61	45.596.531,47
4.324.274,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.324.274,09	4.329.301,21
29.745,94	0,00	0,00	0,00	0,00	29.745,94	29.745,94
1.724.297,74	275.577,49	55.264,80	0,00	330.842,29	1.393.455,45	1.457.809,19
8.022.397,70	1.486.129,69	584.261,65	- 1.685,47	2.068.705,87	5.953.691,83	3.539.503,53
5.026.302,80	5.002.371,11	477.088,76	- 1.383.045,52	4.096.414,35	929.888,45	1.104.000,75
0,00	900.982,23	0,00	- 900.982,23	0,00	0,00	6.295.465,11
767.382,77	0,00	0,00	0,00	0,00	767.382,77	786.202,77
107.320,64	0,00	0,00	0,00	0,00	107.320,64	0,00
1.816.432.362,21	321.302.922,41	27.847.535,57	- 1.490.010,06	347.660.447,92	1.468.771.914,29	1.481.684.909,90
704.709,84	0,00	83.999,00	0,00	83.999,00	620.710,84	704.709,84
1.817.546.087,75	321.733.631,96	27.938.460,94	- 1.527.590,93	348.144.501,97	1.469.401.585,78	1.482.398.847,84

## Anlage 2b zum Anhang |

Forderungsübersicht des Konzerns nach Restlaufzeit				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	€	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	279.067,67	0,00	366.481,90	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.629.284,51	0,00	1.561.901,22	0,00
Forderung aus Betreuungstätigkeit	256.073,07	0,00	405.925,95	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.992,96	0,00	131.366,69	0,00
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	33.732,04	0,00	91.917,82	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	21.914.220,02	6.567.158,39	24.741.358,86	5.854.713,16
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>28.384.370,27</b>	<b>6.567.158,39</b>	<b>27.298.952,44</b>	<b>5.854.713,16</b>

## Anlage 2c zum Anhang |

Verbindlichkeiten des Konzerns nach Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.169.364.300,38 (1.156.746.651,40)	41.811.997,93 (49.380.249,28)	182.267.152,68 (161.624.368,28)	945.285.149,77 (945.742.033,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.600.696,10 (46.026.618,58)	2.559.513,27 (2.260.468,10)	11.109.752,12 (8.622.885,71)	30.931.430,71 (35.143.264,77)
Erhaltene Anzahlungen	48.533.298,94 (46.214.080,41)	48.533.298,94 (46.214.080,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.782.682,32 (22.137.913,20)	1.782.682,32 (3.925.275,76)	0,00 (8.094.505,53)	0,00 (10.118.131,91)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (197.813,27)	0,00 (197.813,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.431.153,28 (9.293.132,01)	5.431.153,28 (8.657.138,29)	0,00 (635.993,72)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.818.619,22 (3.561.684,40)	2.178.135,58 (2.844.368,36)	640.483,64 (717.316,04)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.272.530.750,24 (1.284.177.893,27)</b>	<b>102.296.781,32 (113.479.393,47)</b>	<b>194.017.388,44 (179.695.069,28)</b>	<b>976.216.580,48 (991.003.430,52)</b>

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren zum 31.12.2007 EURO 1.122.291.920,01 dinglich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind ebenfalls in Höhe von EURO 9.844.727,48 durch Eintragung von Grundschulden besichert. Weitere EURO 33.531.832,61 sind grundbuchlich geregelt.



## Konzern-Eigenkapitalpiegel 2007

	Gezeichnetes Kapital	Sonderrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen
	€	€	€	€
Stand 01.01.2007	60.000.100,00	149.653.744,30	184.065,08	13.047.705,68
Berichtigung gemäß § 36 DMBilG	0,00	- 78.581,77	0,00	0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresergebnis 2007	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen aus dem Jahresergebnis 2007	0,00	0,00	0,00	119.464,41
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>60.000.100,00</b>	<b>149.575.162,53</b>	<b>184.065,08</b>	<b>13.167.170,09</b>

## Kapitalflussrechnung des Konzerns der WIRO

In der folgenden Kapitalflussrechnung, erstellt nach DRS 2 und erweitert um den Cashflow nach DVFA/SG, werden die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge weiter aufgegliedert und die Veränderungen des Finanzmittelbestandes anhand der Zahlungsströme dargestellt:

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Konzernjahresüberschuss	7.101,9	10.857,6	- 3.755,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.854,6	27.410,1	444,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 8.163,9	- 4.148,0	- 4.015,9
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	17,5	0,0	17,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>26.810,1</b>	<b>34.119,7</b>	<b>- 7.309,6</b>
Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15,2	31,0	- 15,8
Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	528,5	444,4	84,1
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 17.953,1	994,6	- 18.947,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.400,7</b>	<b>35.589,7</b>	<b>- 26.189,0</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der Zuschüsse)	- 15.990,3	- 7.875,6	- 8.114,7
Einzahlung aus Anlagenabgängen	232,0	818,4	- 586,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 15.758,3</b>	<b>- 7.057,2</b>	<b>- 8.701,1</b>
Ausschüttung	- 6.800,0	- 6.750,0	- 50,0
Einzahlungen Investitionszulage und sonstige Zuschüsse	213,2	667,6	- 454,4
Veränderung der Bar- und Terminkredite	- 64.497,3	- 5.270,5	- 59.226,8
Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	115.673,2	29.646,1	86.027,1
Auszahlungen für Darlehenstilgungen	- 38.009,8	- 34.895,2	- 3.114,6
Veränderung Bausparguthaben	- 118,7	2.073,6	- 2.192,3
Auszahlungen für die Rückzahlung von Darlehen	- 1.974,4	- 18.901,6	16.927,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.486,2</b>	<b>- 33.430,0</b>	<b>37.916,2</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 1.871,4	- 4.897,5	3.026,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.747,4	8.644,9	- 4.897,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.876,0</b>	<b>3.747,4</b>	<b>- 1.871,4</b>

Die Finanzmittelfonds zu den jeweiligen Bilanzstichtagen setzen sich aus dem Bestand an liquiden Mitteln zusammen.

Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernergebnis	Konzernrücklage	»Sonderrücklage aus Investitionszulage«	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
€	€	€	€	€	€	€
50.664.253,06	23.967.904,08	6.800.000,00	65.395.677,45	48.581.207,83	192.688,49	418.487.345,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 78.581,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	- 1.227.859,22	7.101.884,80	1.227.859,22	0,00	0,00	7.101.884,80
0,00	0,00	- 6.800.000,00	0,00	0,00	- 13.825,84	- 6.813.825,84
1.741.314,36	0,00	- 7.101.884,80	9.227.280,19	- 4.000.000,00	13.825,84	0,00
52.405.567,42	22.740.044,86	0,00	75.850.816,86	44.581.207,83	192.688,49	418.696.823,16





## Klaus Bolscho

*Hausmeister*

### Bestand bestens gepflegt.



Wer denkt, dass wir nur Glühbirnen wechseln und Rasen mähen, sollte mir mal einen Tag lang über die Schulter gucken. Der würde staunen. Egal, worum es geht, wir haben immer ein offenes Ohr und helfen gern. Die Mieter wissen das. Darum freuen sich viele, wenn Sie mich sehen. Und wenn irgendwo was klemmt, wird das ruck, zuck repariert. Unser Bestand ist prima in Schuss. Man erkennt sofort, welches Haus zur WIRO gehört, da sind die Vorgärten und das Umfeld nämlich immer tipptopp. Für so ein Unternehmen arbeite ich gern.

# Bestätigungsvermerk

## des Abschlussprüfers

»Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

*WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock,*

sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie über den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Ab-

schlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft und des Konzerns sowie Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahres- und Konzernabschluss und in dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstel-

lung des Jahres- und Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.«

Schwerin, 29. Mai 2008

WIKOM Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Diegelmann  
Wirtschaftsprüferin

gez. Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer









## Christine Iltzig

*Leiterin Mietertreff*

### Den Mietern viel bieten.



Seit einem Jahr leite ich den Mietertreff Lütten Klein. Hier ist immer was los, völlig unterschiedliche Menschen kommen zu mir. Die Arbeit ist eine große Herausforderung. Ich muss mir ja immer wieder was Neues überlegen. Für jeden soll was dabei sein, vom Kind bis zum Rentner. Aber das ist genau mein Ding. Unser Angebot ist nie langweilig und genauso bunt wie die Mieterschaft: von Nordic Walking im IGA-Park über Buchlesungen und Sprachkurse bis zur Seniorengymnastik ist alles dabei. Den Mietern gefällt's. Unsere Kurse sind fast immer ausgebucht.

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Bericht

## des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft während des Jahres 2007 regelmäßig unterrichtet. Die Informationen erfolgten in dreizehn Aufsichtsratsitzungen, zwei Sitzungen des Bauausschusses, acht des Personal- und Prüfungsausschusses, fünf Gesellschafterversammlungen und zusätzlich in schriftlicher Form. Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen und zusätzlicher Erläuterungen der Geschäftsführung ausführlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft beraten und zu den ihm mit dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben die erforderlichen Beschlüsse gefasst bzw. Empfehlungen zur Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung ausgesprochen. An den Gesellschafterversammlungen haben einige Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2007 und der Konzern-Lagebericht wurden von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und unter dem 29. Mai 2008 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Einhaltung der Erfordernisse des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz durch die Geschäftsführung. Die Prüfung ergab keinen Anlass zu Beanstandungen, die Feststellungen der Wirtschaftsprüfer, die auf das Ergebnis keinen wesentlichen Einfluss haben, wurden zur Kenntnis genommen. Die Verantwortung für die Aufnahme von abgegebenen Hinweisen der Wirtschaftsprüfer liegt bei dem Aufsichtsrat des Unternehmens.

Aufgrund seiner getroffenen und vom Abschlussprüfer bestätigten Feststellungen kommt der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsführung ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen hat. Er empfiehlt deshalb der Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung für das Jahr 2007 zu entlasten.

Nach abschließender Beratung erklärt der Aufsichtsrat sein Einverständnis zum vorgelegten und von der WIKOM Wirtschaftsprüfungsgesellschaft uneingeschränkt testierten Jahresabschluss 2007.

Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2007 festzustellen. Der Gesellschafter hat bereits zugestimmt, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 1.741.314,36 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft ebenso wie der Geschäftsführung seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Rostock, 19. Juni 2008

Prof. Dr. Dr. h. c. Dieter Schröder  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Kontakt

---

## Hauptgeschäftsstelle

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel: 0381/45 67-0  
Fax: 0381/45 67-22 00

info@wiro.de  
www.wiro.de

---

## Geschäftsstelle 1

A.-Tischbein-Straße 43/44  
18109 Rostock  
Tel: 0381/45 67-31 10  
Fax: 0381/45 67-31 99

---

## Geschäftsstelle 5

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel: 0381/45 67-35 10  
Fax: 0381/45 67-35 99

---

## Geschäftsstelle 8

A.-Kivi-Straße 16  
18106 Rostock  
Tel: 0381/45 67-38 10  
Fax: 0381/45 67-38 99

---

## Geschäftsstelle 2

Warnowallee 21/22  
18107 Rostock  
Tel: 0381/45 67-32 10  
Fax: 0381/45 67-32 99

---

## Geschäftsstelle 6

Lorenzstraße 68  
18146 Rostock  
Tel: 0381/45 67-36 10  
Fax: 0381/45 67-36 99

---

## Geschäftsstelle 9

Mecklenburger Allee 16  
18109 Rostock  
Tel: 0381/45 67-31 10  
Fax: 0381/45 67-31 09

---

## Geschäftsstelle 3

Kuphalstraße 69 a/b  
18069 Rostock  
Tel: 0381/45 67-33 10  
Fax: 0381/45 67-33 99

---

## Geschäftsstelle 7

Lange Straße 38  
18055 Rostock  
Tel: 0381/45 67-37 10  
Fax: 0381/45 67-37 99

---



